

Karjolvegen 30 2319 HAMAR

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1997

BRA: 134 m²

BRA-i: 129 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

9

TG-2

18

TG-3

0

TG-IU

5

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26122>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Enkelte vinduer og dører har behov for justering og vedlikehold. Stedvis slitasje i overflatene.

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.

Avtand mellom omramming og beslag anbefales etablert for å hindre fuktopptrekk.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis sprekker i trekledning, spesielt mot vannbrett.

Det er ikke mulig å kontrollere lufting eller musebånd mellom kledning og veggkonstruksjon pga snø og konstruksjoner rundt boligen. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det registreres hull i undertak(ikke tett). Eier opplyser om at dette blir utbedret før salg.

Med bruk av fuktmåler, måles høyt fuktinnhold i undertak ved takgjennomføring.

Det er stedvis begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen mellom isolasjon og undertak.

Det registreres fritt vann rundt ventilasjonsaggregat. Dette er ikke i bruk og har skapt kondensering. Eier opplyser om at ventilasjonsanlegg på loft som ikke er i bruk fjernes og rør utbedres før salg.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres. Lokale tiltak på undertak må påregnes.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser på tak for stadfesting av tilstand.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Lokale tiltak på nedløpsrør med frostsprengningers må påregnes.

Taktekking

Oppsummering

Saltak takkonstruksjon tekket med betongtakstein fra byggeår. Undertak av sutaks-plater fra byggeår.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Ikke inspisert pga. snø. Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ytterligere undersøkelser anbefales utført, ved legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Innredning fra 2003. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Laminerte og finerte skrog. Fliser i benkerygg. Over og underskap. To skap som vitrine. Enkel kum med skyllekum, avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integrert oppvaskmaskin, micro, stekeovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Plass for kjøleskap.

Varmluft og grill funksjon på stekeovn er opplyst defekt. Der registreres slark i blandebatteri.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Trapp

Oppsummering

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannledninger er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Store deler av vannrørene er skjulte og ikke mulig å kontrollere.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Vannledninger fra byggeår bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkkenen i 1.etasjen.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på det opprinnelige anlegget fra byggeår og til 2019.

Det er fremlagt samsvarserklæring på arbeid utført i perioden hjemmelshaver har eid boligen.

Termostat på bad i 1. etasje fremstår defekt. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon fremskaffes. Anbefaler primært teknisk gjennomgang av el.takstmann, alternativt tilsyn av DLE. Hvis en utbedringskostnad er opplyst, så gjelder dette estimatet KUN for gjennomføringen av et tilsyn/en teknisk gjennomgang. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Bereder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: Bad 1.etasje

Oppsummering av overflater

Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på ca 25mm. Fremstår med 1:50 fall i dusjsonen.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det ble registrert «bom» i gulvflis i dusjsonen. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid. Enkelte sår og avskallinger på fliser registreres. Tidligere hull etter oppheng tettet med silikon.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det er ikke tilfredsstillende oppbrett av membran/ tettesjikt ved dørterskel.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Plastsluk med klemring. Trolig utført med smøremembran med ukjent utførelse. Ingen synlig slukmansjett under klemring. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldriingsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Våtrom: Bad 2.etasje

Oppsummering av overflater

Fremstår med ca 1: 50 fall i dusjsonen. Varierende fallforhold på resterende gulv. Fremstår som stedvis flatt.

Fallforhold og sluk er ikke kontrollert under badekar pga manglende adkomst.

Det er ikke synlig oppbrett av membran/ tettesjikt ved dørtreskel og ingen dokumentasjon.

Vindu er plassert i våtsone. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Anbefalte tiltak overflater

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Membran/ tettesjikt ved dørtreskel må dokumenteres.

Fallforhold og sluk er ikke kontrollert under badekar pga manglende adkomst for måling. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Det ble registrert «bom» i gulvflis i gang. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid. Det registreres avskalling og sprekker i fuger ved fliser i gang.

Parkettgulvet fjører enkelte plasser(hulrom). Det registreres stedvis sprekker i skjøter og slitasje ved gulvet.

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, begrenset omfang.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering

Oppsummering

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drengledning.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Boligen er oppført med plate på mark og ringmur av betong. Kontroll av ringmur er ikke foretatt pga. snø.

Anbefaler ytterligere undersøkelser når forholdene gjør det mulig.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Delvis overbygget inngangsparti/terrasse mot øst med konstruksjon i tre. Etablert rekkverk og håndlist.

Delvis overbygget terrasse mot vest med konstruksjon i tre. Levegg mot nabo. Markise med sveiv.

Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert. Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasser når den er snøfri.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Saltak takkonstruksjon med plassbygde sperrer og prefabrikerte takstoler. Lufting av takkonstruksjonen via raft.

Ikke inspisert på tak pga. snø. Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

Utstyr på tak

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø. Takstige er montert. Det er ikke montert snøfangere.

Anbefalte tiltak

Det er ikke fremlagt byggetegninger og takvinkel er ikke kontrollert.

Anbefales ytterligere undersøkelser når takvinkelen er påvist for krav om snøfangere.

Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

Lovlighet

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

For å oppfylle lovkravene skal redningsåpningen ha en fri høyde og bredde på minimum 1,5 meter til sammen. I tillegg er det krav om at fri høyden skal være minimum 0,6m og fri bredden minimum 0,5m for at det er mulig for en fullvoksen person at komme ut av vinduet. Vinduet kan dessuten som maksimum plasseres 1.2 meter over gulvet og være innadslående. Vinduer i 2.etasje tilfredsstiller ikke krav til rømning etter overnevnte krav. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.1.2025

Rapportdato
16.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: Siv-Maren Austeng
Navn: Trygve Austeng

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Vegard Syversrud
Firma: Syversrud Takst AS
Adresse: Forstmester mejdells veg 32A,
2407 Elverum

Telefon: 41544653
Epost: Vegard@syversrudtakst.no



Om bygningssakkyndig:

Utdannet elektriker og takstmann med over 10 års erfaring i ulike roller i byggebransjen.

Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Informasjon om boligen

Adresse: Karjolvegen 30, 2319 Hamar

Kommunenr: 3403 Gårdsnr: 1 Bruksnr: 7114 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1997 - Kilde: eiendomsverdi.no

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført med plate på mark og ringmur av betong. Kontroll av ringmur er ikke foretatt pga. snø. Etasjeskille mellom 1.etasje og 2.etasje er et trebjelkelag. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med liggende og stående trepanel. Loft med adkomst via luke med skyvestige. Loft isolert med mineralull. Saltak takkonstruksjon med plassbygde sperrer og prefabrikerte takstoler. Lufting av takkonstruksjonen via raft. Saltak takkonstruksjon tekket med betongtakstein fra byggeår. Undertak av sutaks-plater fra byggeår. Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

TOMT

Flat selveier tomt på 239 m². Tomten er opparbeidet med plenarealer og noe beplantning. Gårdsplass og inngangsparti er belagt med belegningsstein. Tomten er inngjerdet. Fellesareal med grøntareal, asfalterte veier, parkeringsplass og felles garasjeanlegg. Tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

PARKERING

Parkering i garasje og oppstillingsplass.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av fliser, laminat, parkett og belegg.
Vegg: Overflater bestående av malte plater, panel, malt tapet og fliser.
Tak: Overflater bestående av folierte plater og malte plater.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Peisovn etablert i stue 1. etasje. Elektrisk gulvvarme ved gang, kjøkken, spisestue og på begge bad. Panelovn under vindu i stue. Enkelte rom uten etablert varme.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk.

Betragtningene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.
- Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Takstein en forventet tid for fjerne begroing på: Kort/middels/lang - 5/10/15 år.
- Takstein en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 30/40/50 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavli m.m. en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: - Pex rør: 25-75 år.

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappeamaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig i kjede	134	129	5	0	0
Garasje plass i felles garasjeanlegg.	17	0	17	0	0
Totalt m²	151	129	22	0	0

Bygning: Enebolig i kjede

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	70	65	5	0	0
2. etasje	64	64	0	0	0
Totalt m²	134	129	5	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	71	65	6	Vindfang, bad, gang/trapperom, stue og kjøkken.	Utvendig bod
2. etasje	64	57	7	Trapperom/gang, bad og 3 soverom.	Bod
Totalt m²	135	122	13		

Bygning: Garasje plass i felles garasjeanlegg.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	17	0	17	0	0
Totalt m²	17	0	17	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	17	0	17		Garasje plass i felles garasjeanlegg.
Totalt m²	17	0	17		

Kommentar til arealberegning

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Terrasser er snødekte og derfor ikke mulig å måle. Garasjeplass som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at garasjeplass tilhører boenheten.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering

TG-IU

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning.

6.2 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-IU

Boligen er oppført med plate på mark og ringmur av betong. Kontroll av ringmur er ikke foretatt pga. snø.

Anbefaler ytterligere undersøkelser når forholdene gjør det mulig.

6.3 Balkong, terrasse, platting



Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-IU

Delvis overbygget inngangsparti/terrasse mot øst med konstruksjon i tre. Etablert rekkverk og håndlist.

Delvis overbygget terrasse mot vest med konstruksjon i tre. Levegg mot nabo. Markise med sveiv.

Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert. Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasser når den er snøfri.

Delvis overbygget terrasse mot vest med konstruksjon i tre.



6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Malt ytterdør med sidefelt i glass, produksjonsår 1997.	
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 1997. Stedvis utvendige persienner med snor.	
Terrassedør med 2-lags isolerglas, produksjonsår 1997.	
Innerdører i utførelse malt heltre. Skyvedør mellom vindfang og gang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
<p>På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.</p> <p>Enkelte vinduer og dører har behov for justering og vedlikehold. Stedvis slitasje i overflatene.</p> <p>Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.</p> <p>Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.</p> <p>Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.</p> <p>TG 2 er satt med bakgrunn i alder og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.</p> <p>Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.</p> <p>Avtand mellom omramming og beslag anbefales etablert for å hindre fuktopptrekk.</p>	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med liggende og stående trepanel.	
Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres stedvis sprekker i trekledning, spesielt mot vannbrett.	
Det er ikke mulig å kontrollere lufting eller musebånd mellom kledning og veggkonstruksjon pga snø og konstruksjoner rundt boligen. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	
Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke med skyvestige. Loft isolert med mineralull.	
Deler av gulv kledd med sponplater. Lys installert. Ventilasjonsaggregat frakoblet.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Det registreres hull i undertak(ikke tett). Det registreres snø og bit av takstein på oversiden av undertak. Eier opplyser om at dette blir utbedret før salg.



Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det registreres hull i undertak(ikke tett). Eier opplyser om at dette blir utbedret før salg.

Med bruk av fuktmåler, måles høyt fuktinnhold i undertak ved takgjennomføring.

Det er stedvis begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen mellom isolasjon og undertak.

Det registreres fritt vann rundt ventilasjonsaggregat. Dette er ikke i bruk og har skapt kondensering. Eier opplyser om at ventilasjonsanlegg på loft som ikke er i bruk fjernes og rør utbedres før salg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering bør forbedres. Lokale tiltak på undertak må påregnes.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser på tak for stadfesting av tilstand.

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner og nedløp av metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Lokale tiltak på nedløpsrør med frostsprengningers må påregnes.

6.8 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Saltak takkonstruksjon med plassbygde sperrer og prefabrikerte takstoler. Lifting av takkonstruksjonen via raft.

Ikke inspisert på tak pga. snø. Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.9 Taktekking

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av taktekking

TG-2

Saltak takkonstruksjon tekket med betongtakstein fra byggeår. Undertak av sutaks-plater fra byggeår.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Ikke inspisert pga. snø. Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.10 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av utstyr på tak

TG-IU

Ikke inspisert pga. snø. Takstige er montert. Det er ikke montert snøfangere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke fremlagt byggetegninger og takvinkel er ikke kontrollert.

Anbefales ytterligere undersøkelser når takvinkelen er påvist for krav om snøfangere.

Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Plate på mark i 1.etasje (støpt betong mot grunn).

Etasjeskille mellom 1.etasje og 2.etasje er et trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ytterligere undersøkelser anbefales utført, ved legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.12 Ildsted/Skorstein



Viser ildsted plassert i stue 1. etaje

Type pipe Element

Pipe og brannmur er pusset og malt i etasjene. Ubehandlet på loftet. Montert sotlukestein.

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

Gnistsikring foran ildstedet med fliser.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd? Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Nei

Skorstein over tak er inspisert fra: Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

Taket var snødekt på befaringen slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

Sotluke er vanskelig og åpne og lukke. Det registreres stripe etter sotvann under sotluke.

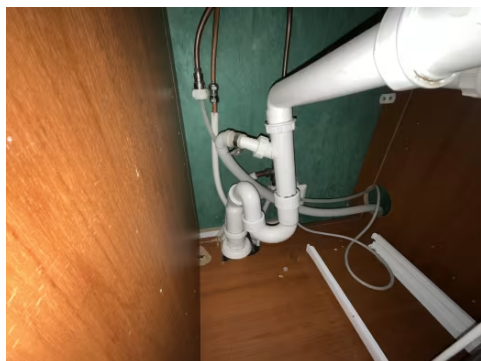
Inspeksjon og vurdering av pipe over tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiveesen.



Viser sotluke, det registreres stripe etter sotvann under luke.

6.13 Kjøkken



Viser vann og avløps installasjoner under kum.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Innredning fra 2003. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Laminerte og finerte skrog. Fliser i benkerygg. Over og underskap. To skap som vitrine. Enkel kum med skyllekum, avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integret oppvaskmaskin, micro, stekeovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Plass for kjøleskap.

Varmluft og grill funksjon på stekeovn er opplyst defekt. Der registreres slark i blandebatteri.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Ventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut av vegg mot fri.

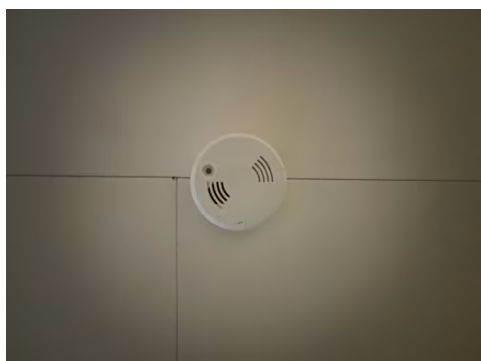
Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

6.14 Lovlighet



Viser brannvarsler i 1.etasje

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Byggetegninger er ikke fremlagt. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Ikke fremlagt. Anbefaler ytterligere undersøkelser.



Viser brannslukningsapparat plassert i 2.etasje

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Ja

For å oppfylle lovkravene skal redningsåpningen ha en fri høyde og bredde på minimum 1,5 meter til sammen. I tillegg er det krav om at fri høyden skal være minimum 0,6m og fri bredden minimum 0,5m for at det er mulig for en fullvoksen person at komme ut av vinduet. Vinduet kan dessuten som maksimum plasseres 1.2 meter over gulvet og være innadslående. Vinduer i 2.etasje tilfredsstiller ikke krav til rømning etter overnevnte krav. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.15 Trapp



Viser trapp mellom etasjene.

Beskrivelse

Malt tett trapp mellom 1. Etasje og 2. Etasje fra byggeår. Vanger, intrinn og opptrinn, rekkverk og håndlist av treverk.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør av plast. Installasjon fra byggeår med noe oppgradering/utskifting.	
Tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.17 Vannledninger



Viser vanninntak, hovedstoppekran og vannmåler plassert på bad i 1.etasje.

Type anlegg	Plast, Kobber, Rør i rør system
Vanninntak, hovedstoppekran og vannmåler plassert på bad i 1.etasje. Tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.	
Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert i bod og frem til sanitærinstallasjoner på baderom i 2.etasje	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppgradert røropplegg fra luke ved trapp og frem til bad i 2.etasje.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei



Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert i bod og frem til sanitærinstallasjoner på badrom i 2.etasje



Viser stegekraner for fordelerskap ved bad i 2.etasje

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Deler av vannledninger er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Store deler av vannrørene er skjulte og ikke mulig å kontrollere.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

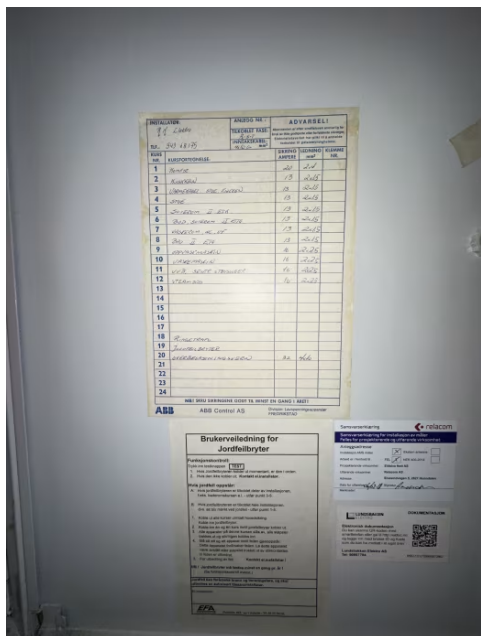
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger fra byggeår bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken i 1.etasjen.

6.18 Elektrisk



Viser sikringskapp plassert i gang 1.etasje



Viser kursfortegnelse og samsvarserklæring for målerbytte.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

400 V elektrisk anlegg. Hovedsikring på 32A. Skjult og åpen elektrisk innstallasjon. Innstallasjon med blandet alder.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Opplyst nytt strømpoplegg på bad i 2.etasjen.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskapp ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på det opprinnelige anlegget fra byggeår og til 2019.

Det er fremlagt samsvarserklæring på arbeid utført i perioden hjemmelshaver har eid boligen.

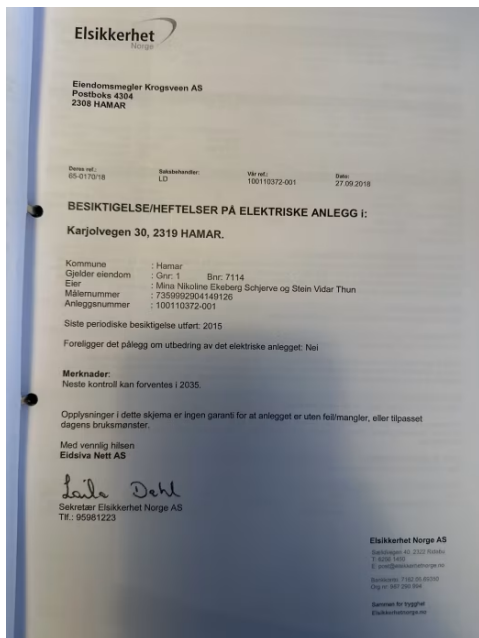
Termostat på bad i 1. etasje fremstår defekt. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon fremskaffes. Anbefaler primært teknisk gjennomgang av el.takstmann, alternativt tilsyn av DLE. Hvis en utbedringskostnad er opplyst, så gjelder dette estimatet KUN for gjennomføringen av et tilsyn/en teknisk gjennomgang. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg.



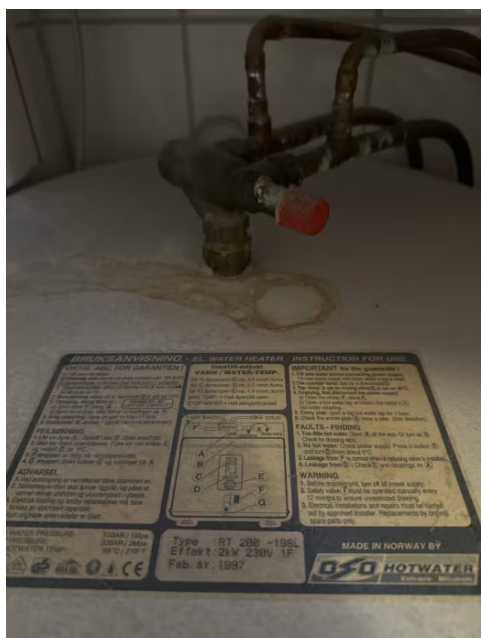
Viser dokument fra el kontroll utført av Elsikkerhet Norge i 2015.



6.19 Varmtvannsbereder



Viser bereder plassert på bad i 1.etasje



Viser teknisk data på bereder. Det registreres irr på koblinger.

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1997

Størrelse

198L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvansbereder

TG-2

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bereder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

6.20 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.

Mekanisk vifte på loft etter tidligere sentralavtrekk. Eier opplyser om at anlegg som ikke er i bruk blir fjernet før salg.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.21 Våtrom: Bad 1.etasje



Viser sluk i dusjsonen.



Viser dusjsonen, gulvstående toalett og baderomsinnredning.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad opplyst oppusset i 2003. Støpt gulv med varmekabler. Flislagt gulv og vegg. Himling med malte plater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Opplyst at badet er fra 2003.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på ca 25mm. Fremstår med 1:50 fall i dusjsonen.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det ble registrert «bom» i gulvflis i dusjsonen. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid. Enkelte sår og avskallinger på fliser registreres. Tidligere hull etter oppheng tettet med silikon.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det er ikke tilfredsstillende oppbrett av membran/ tettesjikt ved dørtreskel.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei



Viser innredning, nedfelt utslagskum og opplegg for vaskemaskin.



Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (gang).

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Plastsluk med klemring. Trolig utført med smøremembran med ukjent utførelse. Ingen synlig slukmansjett under klemring. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, veggmontert termostatbatteri og dusjgarnityr. Speil med lys.

Enkel innredning med nedfelt utslagskum og 1-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Laminert benkeplate.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk fuktstyrt vifte med tilluft via spalte under dørblad.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

Avtrekk fra bad ført til bod med utvendig adkomst. Det anbefales at avtrekket strekkes ut til friluft.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (gang). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.22 Våtrom: Bad 2.etasje



Viser sluk i dusjsonen.



Fallforhold og sluk er ikke kontrollert under badekar pga manglende adkomst.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Støpt gulv med varmekabler. Flislagt gulv og vegg. Himling med malte plater og downlights.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eier opplyser om renovering av bad i 2.etasje. Opplyst renovering av bad i 2021.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Viser innfellbare dusjdører, veggmontert termostatbatteri, dusjgarnityr, badekar, veggmontert toalett med innebygget sisterne.



Viser baderomsinnredning.



Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (bod).

Oppsummering av overflater

TG-2

Fremstår med ca 1: 50 fall i dusjsone. Varierende fallforhold på resterende gulv. Fremstår som stedvis flatt.

Fallforhold og sluk er ikke kontrollert under badekar pga manglende adkomst.

Det er ikke synlig oppbrett av membran/ tettesjikt ved dørterskel og ingen dokumentasjon.

Vindu er plassert i våtsone. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Anbefalte tiltak overflater

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Membran/ tettesjikt ved dørterskel må dokumenteres.

Fallforhold og sluk er ikke kontrollert under badekar pga manglende adkomst for måling. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Plastsluk med synlig slukmansjett.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, innfellbare dusjdører, veggmontert termostatbatteri og dusjgarnityr. Badekar. Veggmontert toalett med innebygget sisterne.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterne til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sistene?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk vifte med tilluft via spalte under dørbled.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (bod). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det er fremlagt dokumentasjon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbrett av membran ved terskel.

6.23 Øvrig: Innvendige overflater



Det ble registrert «bom» i gulvflis i gang

Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av fliser, laminat, parkett og belegg.

Vegg: Overflater bestående av malte plater, panel, malt tapet og fliser.

Tak: Overflater bestående av folierte plater og malte plater.



Viser eksempel på sprekker i skjøter ved gulv.

Oppsummering av øvrig

TG-2

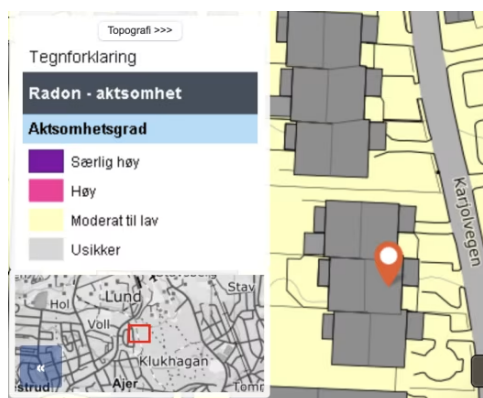
Det ble registrert «bom» i gulvflis i gang. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid. Det registreres avskalling og sprekker i fuger ved fliser i gang.

Parkettgulvet fjører enkelte plasser(hulrom). Det registreres stedvis sprekker i skjøter og slitasje ved gulvet.

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, begrenset omfang.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.24 Øvrig: Radon



Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

Beskrivelse

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.25 Øvrig: Utvendig bod

Beskrivelse

Bod med utvendig adkomst. Gulv av betong, bindingsverk vegger kledd med gips innvendig. Taksperrer med bordet undertak ved himling. Plassbygget innredning i tre. Boddør i tett utførelse. Innlagt lys og strøm. Ingen oppvarming.

Pga mye løsøre og gjenstander var ikke alle flater tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting.

6.26 Øvrig: Felles garasjeanlegg



Viser garasjeplass i felles garasjeanlegg. Port nr 2 fra venstre.

Beskrivelse

Uisolert garasje oppført på ringmur med asfaltert gulv. Vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående og liggende panel. En side innvendig i garasjen er kledd med trepanel. Taket har saltakform teknet med takstein. Det er montert en leddport i tre med portåpner. Innlagt lys og strøm. Opplyst mulighet for tilkobling av el-billader. Lampe i garasje er løs og må festes.

Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting.

6.27 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant