

Frydenlundvegen 19 2414 ELVERUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

BRA: 308 m²

BRA-i: 287 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

8

TG-2

17

TG-3

10

TG-IU

2

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, tilleggbygninger (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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig 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 omfang, 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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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/25743>

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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 TG3

Drenering

Oppsummering

Drenerings tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater og det er synlige fukskader/soppdannelser i overflater.

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast, terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren og vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdene kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og drenssystemet, og bør utbedres.

Anbefalte tiltak

Pga synlig svikt bør drenering/utvendig fuksikring oppgraderes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren har stedvise skader/sprekker. Dette er spesielt synlig i jordkjeller med tilkomst under veranda.

Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser av fagkyndig for å kartlegge skadeomfang og eventuelle tiltak anbefales.

Underliggende utbedringskostnad gjelder videre undersøkelser av fagkyndig.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres sopp-/råteskader i overflater og synlige skader i konstruksjoner slik at hulltaking er ikke nødvendig. Etasjen bærer preg av slitasje, lite ventiler og tidvis økt fuktpåkjenning. Forholdene bør sees i sammenheng med punkt drenering.

Det ble registrert synlig isopor på yttervegger, noe som medfører økt fare ved brann.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene. Isopor bør dekkles med brannsikkert materiale.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Yttervegger

Oppsummering

Svertesopp er observert på deler av ytterkledningen. Forholdet kan tyde på forhøyet fuktnivå på overflaten. Kledningen er stedvis ikke luftet og det registreres stedvis råteskader i trekledning. Kledningen er ført for nærme terreng. Forholdene inne i konstruksjonen er ikke kjent, men følgeskader bør påregnes.

Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte avvik anbefales det videre undersøkelser av fagkyndig for å kartlegge tilstand inne i konstruksjoner og hvilke tiltak som er nødvendig.

Underliggende utbedringskostnad gjelder videre undersøkelser av fagkyndig.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere.

Anbefalte tiltak

Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Avstand fra sotluke til brennbart materiale er mindre enn 10 cm, og derfor med høy sannsynlighet i strid med produktets avstandskrav til brennbart materiale.

Anbefalte tiltak

For å verifisere om avstand til brennbart materiale er i orden må brukerveiledning og teknisk dokumentasjon for den aktuelle pipen innhentes, og forholdet bør undersøkes ytterligere av en kyndig brannteknisk fagperson.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp

Oppsummering

Trappene har tydelige tegn på slitasje og elde. trapp til kjeller er bratt og mangler rekkverk. En trapp til loft har løse/uttakbare trinn og fremstår ufagmessig utført. Trappetrinn holdes oppe av treklosser mellom trinn og er ikke i henhold til sikkerhetskrav. Trappen mangler i tillegg rekkverk.

Anbefalte tiltak

Trapper bør skiftes ut så de tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vannledninger

Oppsummering

Koblinger for rør-i-rør system er plassert i rom uten sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader hvis lekkasje fra rør-i-rør systemet skulle oppstå. Vannrør i kobber har nådd en alder hvor det vil være stor risiko for lekkasjer.

Det registreres drypplekkasje fra vannrør/rørkobling i kjeller. Forholdet kan medføre fuktskade i omkringliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas strakstiltak på drypplekkasje i kjeller. Vannrør bør holdes under oppsikt for å fange opp negativ utvikling.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad innenfor vaskerom

Oppsummering

Baderommet i sin helhet bærer preg av ufagmessig utførelse og det ble registrert fuktskade i underliggende himling, noe som indikerer utettheter på våtrommet. Baderommet har ukjent alder og det er derfor ukjent restlevetid på tettesjikt.

Da det allerede var påvist fuktskade i underliggende himling ble det valgt hulltaking i tilstøtende vegg for å inspisere veggkonstruksjon. Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygging som vurderes til å være en risikokonstruksjon. Det registreres plast i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Badet bør totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Bad innenfor soverom

Oppsummering

Baderommet i sin helhet bærer preg av ufagmessig utførelse. Baderommet har ukjent alder og det er derfor ukjent restlevetid på tettesjikt. De samme avvikene som ble registrert på bad innenfor vaskerom går igjen, og det er derfor grunn til å anta at det også på dette våtrommet kan være lekkasjer som ikke lar seg avdekke.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere nytt våtrom for å forhindre videre følgeskader.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Utførelsen vedrørende innsetting av enkelte vinduer bærer ikke preg av god håndtverksmessig utførelse med den risiko dette innebærer.

Karmer er værslitte og enkelte vinduer og dører har oppnådd en alder hvor skader vil kunne oppstå.

Anbefalte tiltak

Vinduer bør holdes under oppsikt over tid for å fange opp eventuell negativ utvikling.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftet fremstår som uferdig og det gjenstår arbeider. Konstruksjonsoppbyggingen er ikke kjent, og erfaringsmessig er lukkede loftskonstruksjoner å betrakte som en risikokonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Før eventuell ferdigstilling av loftet anbefales det en utvidet kontroll av fagkyndig for å kartlegge konstruksjonsoppbyggingen.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner viser stedvis symptomer på slitasje og elde. Restlevetiden er usikker.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. God lufting under tekkingen er viktig for å fjerne eventuell fukt og hindre snøsmelting som kan føre til isdannelser.

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Taktekking

Oppsummering

Taket er i hovedsak ikke inispisert grunnet snødekte flater. Det ble på inspiserbare flater registrert slitasje og elde på taktekking, samt ufagmessig utførelse på beslagsløsninger.

Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte forhold bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er målt for skjevheter med laser. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

Det registreres skjevhet i stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 16 mm.

Anbefalte tiltak

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.

Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen bærer preg av slitasje og enkelte skader.

Innredningen er fra ukjent årstall. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Frittstående kjøleskap, fryser, komfyr og oppvaskmaskin. Vannrør av rør i rørsystem. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i panel og malte flater. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Avløpsrør

Oppsummering

Enkelte innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Anbefalte tiltak

Tiltak kan bli nødvendig. Forholdet bør holdes under oppsikt.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det finnes ikke noen kursfortegnelse i sikringsskap i garasje.

Det ble i garasje registrert omfattende bruk av skjøteledning og multistøpsel.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det utelukkes ikke at det ved en utvidet kontroll vil kunne avdekkes forhold som ikke er bemerket i denne rapporten.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå.

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Ventilasjon

Oppsummering

Lite ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i ukjent alder på tettesjiktet / overflater og faglig tilstand på tilliggende bad er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Oppsummering av fukt

Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygging som vurderes til å være en risikokonstruksjon. Det registreres plast i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak fukt

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig.

Våtrom: Bad mot garasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres stedvis mangelfull fuging mellom bunnlist og baderomsplate og det er ukjent om det er benyttet fugemasse i skjøter på baderomsplater.

Med bakgrunn i ukjent alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Øvrig: Andre rom

Oppsummering

Overflater er slitt/aldringspreget. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter.

Anbefalte tiltak

Tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

Øvrig: Stikkledninger

Oppsummering

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Veranda er snødekt og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av verandaen når den er snøfri.

Øvrig: Varmepumpe

Oppsummering

Kontroll av varmepumpe krever spesialkompetanse og er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av fagkyndig anbefales.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Boligen har tilknyttet boder til naboeiendommen og utførelsen med tanke på brannskillere er uoversiktlig. Det anbefales å få gjennomført en brannteknisk kontroll for å kartlegge tilstand.

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

Vinduer som i åpen stilling har en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 m, kan godkjennes som rømningsvindu. Høyden på fri åpning må imidlertid ikke være mindre enn 0,6 m og bredden på fri åpning må ikke være mindre enn 0,5 m.

Vinduer i loftsetasjen er for små som rømningsvinduer.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år. Utskifting anbefales.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.12.2024

Rapportdato
16.12.2024

Hjemmelshavere

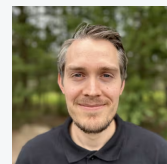
Navn: Jan Erik Gransæter

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Marius Holmby**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Magnus Karlstad** Telefon: **40021977**
Firma: **E&K Takst AS** Epost: **Magnus@ek-takst.no**
Adresse: **Ole Kjernets veg 18, 2409**
Elverum



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, ingeniør og takstingeniør. Over 10 års erfaring innen byggebransjen og takstbransjen, med arbeid som tømrer, prosjektleder og takstingeniør.

Egne premisser:

Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en tilstrekkelig undersøkelse.

Informasjon om boligen

Adresse: **Frydenlundvegen 19, 2414 Elverum**

Kommunenr:	3420	Gårdsnr:	30	Bruksnr:	1195	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	- Boligen har høy alder, men årstall er ikke kjent.					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig beliggende i Frydenlundvegen 19 i Elverum kommune.

Enebolig oppført i ukjent årstall. Grunnmur av betong og lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv på grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående og liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med takstein. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to og tre-lags glass. Enkelte koblete vinduer.

TOMT

Eiet tomt (551 m2 iht. PropCloud.no) opparbeidet med plenarealer, diverse beplantninger og gruset innkjørsel.

PARKERING

Parkering i egen garasje og biloppstillingsplass på privat tomt.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via kommunal veg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Enebolig over tre etasjer bestående av:

Underetasje: To boder og teknisk rom/bod.

1. Etasje: Tre stuer, tre bad, vaskerom, kjøkken, to ganger, ett soverom og integrert garasje.

Loftsetasje: Ett soverom, gang og syv loftsrom.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Parkett, heltre gulv, støpt betong, fliser og gulvbelegg.

Vegg: Veggplater, malt panel og synlig mur/betong.

Himling: Takplater og panel.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme.

Peisovn med glassdør og varmepumpe (luft-til-luft) i stue.

VENTILASJON

Ventilasjon med naturlig tilluftsventiler i vinduer kombinert med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	Montert ny varmepumpe i stue.	Nei

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 arealstandarden (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.

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	77	56	21	0	0
1. etasje	195	195	0	0	17
Loftsetasje	36	36	0	0	0
Totalt m²	308	287	21	0	17

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loftsetasje	56	36	20
Totalt m ²	56	36	20

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	56	0	56		To boder og teknisk rom/bod.
1. etasje	195	160	35	Tre stuer, tre bad, vaskerom, kjøkken, to ganger og ett soverom.	Integrert garasje.
Loftsetasje	36	11	25	Ett soverom og gang	Syv loftsrom
Totalt m ²	287	171	116		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Boligen har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Bilde viser mangelfull bortledning av takvann.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark

Boligen har grunnmur av betong. Deler av boligen har støpt plate på mark.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Ja

Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ja

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ja

Oppsummering av drenering

TG-3

Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater og det er synlige fukskader/soppdannelser i overflater.

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast, terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren og vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdene kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og drens-systemet, og bør utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga synlig svikt bør drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament



Bilde viser sprekk i mur i jordkjeller.

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller, Plate på mark

Boligen har grunnmur av betong og lettklinkerblokker.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Byggegrunnens oppbygning er ukjent.

Type grunnmur i kjeller

Betong, Lettklinker (Iecastein eller lign)

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

Grunnmuren har stedvise skader/sprekker. Dette er spesielt synlig i jordkjeller med tilkomst under veranda.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser av fagkyndig for å kartlegge skadeomfang og eventuelle tiltak anbefales.

Underliggende utbedringskostnad gjelder videre undersøkelser av fagkyndig.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.3 Rom under terreng



Bilde viser soppdannelse i underetasjen.

Type rom under terreng

Delvis innredet

Underetasjen er delvis innredet med utlektede kjellervegger.

Jordkjeller med tilkomst under veranda er uinnredet.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Nei

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Det registreres sopp-/råteskader i overflater og synlige skader i konstruksjoner slik at hulltaking er ikke nødvendig. Etasjen bærer preg av slitasje, lite ventilering og tidvis økt fuktpåkjenning. Forholdene bør sees i sammenheng med punkt drenering.

Det ble registrert synlig isopor på yttervegger, noe som medfører økt fare ved brann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene. Isopor bør dekkes med brannsikkert materiale.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-IU**

Veranda er snødekt og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av verandaen når den er snøfri.

6.5 Vinduer og dører



Bilde viser værslitt karm.

Beskrivelse

Boligen har entrédører med og uten glassfelter. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass. Enkelte koblede vinduer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Flere av vinduene i boligen fremstår som skiftet, men det er ikke kjent når dette er utført.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-2**

Utførelsen vedrørende innsetting av enkelte vinduer bærer ikke preg av god håndverksmessig utførelse med den risiko dette innebærer.

Karmen er værslitte og enkelte vinduer og dører har oppnådd en alder hvor skader vil kunne oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer bør holdes under oppsikt over tid for å fange opp eventuell negativ utvikling.

6.6 Yttervegger



Bilde viser råteskade på fasade.



Bilde viser slitt kledning ført for nærmer terreng.

Type fasade Liggende kledning, Stående kledning

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende og stående trekledning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger

TG-3

Svertesopp er observert på deler av ytterkledningen. Forholdet kan tyde på forhøyet fuktnivå på overflaten. Kledningen er stedvis ikke luftet og det registreres stedvis råteskader i trekledning. Kledningen er ført for nærme terreng. Forholdene inne i konstruksjonen er ikke kjent, men følgeskader bør påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på ovennevnte avvik anbefales det videre undersøkelser av fagkyndig for å kartlegge tilstand inne i konstruksjoner og hvilke tiltak som er nødvendig.

Underliggende utbedringskostnad gjelder videre undersøkelser av fagkyndig.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Bilde viser uferdig loft.

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Loftet er delvis innredet men det gjenstår arbeider.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Loftet fremstår som uferdig og det gjenstår arbeider. Konstruksjonsoppbyggingen er ikke kjent, og erfaringsmessig er lukkede loftskonstruksjoner å betrakte som en risikokonstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Før eventuell ferdigstilling av loftet anbefales det en utvidet kontroll av fagkyndig for å kartlegge konstruksjonsoppbyggingen.	

6.8 Renner og nedløp



Bilde viser avslutning av taknedløp.

Type	Metall
Takrenner og nedløp i metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Takrenner viser stedvis symptomer på slitasje og elde. Restlevetiden er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Yttertak av saltakskonstruksjon.	

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Ikke kontrollerbart

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Ja

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. God lufting under tekkingen er viktig for å fjerne eventuell fukt og hindre snøsmelting som kan føre til isdannelser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

6.10 Taktekking



Bilde viser snødekt tak.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av taktekking**TG-2**

Taket er i hovedsak ikke inspisert grunnet snødekte flater. Det ble på inspiserbare flater registrert slitasje og elde på taktekking, samt ufagmessig utførelse på beslagsløsninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på ovennevnte forhold bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig.

6.11 Utstyr på tak



Bilde viser takstige.

Er det krav til snøfanger?

Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?

Ja

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det er ikke montert snøfangere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Bilde viser måling av etasjeskiller.

Type

Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Det er målt for skjevheter med laser. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

Det registreres skjevhet i stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 16 mm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.

Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

6.13 Ildsted/Skorstein



Bilde viser ildsted og pipe.

Type pipe	Element
Elementpipe fra ukjent årstall.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn med glassdør i stue.	
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?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-3
Avstand fra sotluke til brennbart materiale er mindre enn 10 cm, og derfor med høy sannsynlighet i strid med produktets avstandskrav til brennbart materiale.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å verifisere om avstand til brennbart materiale er i orden må brukerveiledning og teknisk dokumentasjon for den aktuelle pipen innhentes, og forholdet bør undersøkes ytterligere av en kyndig brannteknisk fagperson.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.14 Kjøkken



Bilde viser røropplegg under oppvaskkum.

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
Kjøkkeninnredningen bærer preg av slitasje og enkelte skader.	
Innredningen er fra ukjent årstall. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Frittstående kjøleskap, fryser, komfyr og oppvaskmaskin. Vannrør av rør i rørsystem. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i panel og malte flater. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Vegghengt ventilator.	



Bilde viser slitt benkeplate ved oppvaskkum.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.15 Lovlighet



Bilde viser brannslukningsapparat.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

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

Nei

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

Ja

Boligen har tilknyttet boder til naboeiendommen og utførelsen med tanke på brannskillere er uoversiktlig. Det anbefales å få gjennomført en brannteknisk kontroll for å kartlegge tilstand.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Ja

Vinduer som i åpen stilling har en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 m, kan godkjennes som rømningsvindu. Høyden på fri åpning må imidlertid ikke være mindre enn 0,6 m og bredden på fri åpning må ikke være mindre enn 0,5 m.

Vinduer i loftsetasjen er for små som rømningsvinduer.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Ja

Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år. Utskifting anbefales.



Bilde viser trapp til loft.



Bilde viser trapp til underetasjen.

Beskrivelse

Åpen og lukket trapp av tre mellom 1. etasje og loftsetasje.

Åpen trapp av tre mellom 1. etasje og kjelleretasje.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-3

Trappene har tydelige tegn på slitasje og elde. trapp til kjeller er bratt og mangler rekkverk. En trapp til loft har løse/uttakbare trinn og fremstår ufagmessig utført. Trappetrinn holdes oppe av treklosser mellom trinn og er ikke i henhold til sikkerhetskrav. Trappen mangler i tillegg rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Trapper bør skiftes ut så de tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Bilde viser trapp til loft.

6.17 Avløpsrør



Bilde viser avløpsrør og stakeluke.

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er plassert i kjeller.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Flere avløpsrør synes å være skiftet, men det er ikke kjent når dette er utført.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ja

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ukjent

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ukjent

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Enkelte innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak kan bli nødvendig. Forholdet bør holdes under oppsikt.

6.18 Vannledninger



Bilde viser hovedstoppekran.



Bilde viser drypplekkasje.

Type anlegg

Kobber, Rør i rør system

Synlige vannrør med rør-i-rør system og kobberør.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Deler av røranlegget er oppgradert til rør i rørsystem, men det er ikke kjent når dette er utført.

Er det etablert fordelerskap?

Åpen rørfordeling

Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?

Ja

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

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Ja

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-3

Koblinger for rør-i-rør system er plassert i rom uten sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader hvis lekkasje fra rør-i-rør systemet skulle oppstå. Vannrør i kobber har nådd en alder hvor det vil være stor risiko for lekkasjer.

Det registreres drypplekkasje fra vannrør/rørkobling i kjeller. Forholdet kan medføre fuktskade i omkringliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas strakstiltak på drypplekkasje i kjeller. Vannrør bør holdes under oppsikt for å fange opp negativ utvikling.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.19 Elektrisk



Bilde viser sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer
Sikringsskap med skru- og automatsikringer plassert i garasje og i loftsetasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av el-anlegget fremstår som oppgradert, men det er ikke kjent når dette er utført.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Det finnes ikke noen kursfortegnelse i sikringsskap i garasje.	
Det ble i garasje registrert omfattende bruk av skjøteledning og multistøpsel.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det utelukkes ikke at det ved en utvidet kontroll vil kunne avdekkes forhold som ikke er bemerket i denne rapporten.	

6.20 Varmtvannsbereder



Bilde viser varmtvannsbereder.

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2008

Størrelse

300L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

6.21 Ventilasjon



Bilde viser vindu med luftespalte.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Lite ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.



Bilde viser fuktmåling på vaskerom. Bilde viser plast i konstruksjonen.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Vinylbelegg på gulv og veggplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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?

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved 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?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

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?

Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Med bakgrunn i ukjent alder på tettesjiktet / overflater og faglig tilstand på tilliggende bad er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil over servant. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja
Oppsummering av fukt	TG-2
Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygging som vurderes til å være en risikokonstruksjon. Det registreres plast i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak fukt	
Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.23 Våtrom: Bad innenfor vaskerom



Bilde viser fuktmerker i himling under bad.



Bilde viser fuktmerker i himling under bad.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Baderommet i sin helhet bærer preg av ufagmessig utførelse og det ble registrert fuktskade i underliggende himling, noe som indikerer utettheter på våtrommet. Baderommet har ukjent alder og det er derfor ukjent restlevetid på tettesjikt.

Da det allerede var påvist fuktskade i underliggende himling ble det valgt hulltaking i tilstøtende vegg for å inspisere veggkonstruksjon. Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygging som vurderes til å være en risikokonstruksjon. Det registreres plast i konstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Badet bør totalrenoveres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.24 Våtrom: Bad innenfor soverom



Bilde viser fuktmåling i tilstøtende rom til våtsone.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Baderommet i sin helhet bærer preg av ufagmessig utførelse. Baderommet har ukjent alder og det er derfor ukjent restlevetid på tettesjikt. De samme avvikene som ble registrert på bad innenfor vaskerom går igjen, og det er derfor grunn til å anta at det også på dette våtrommet kan være lekkasjer som ikke lar seg avdekke.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere nytt våtrom for å forhindre videre følgeskader.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.25 Våtrom: Bad mot garasje

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Baderommet har ukjent alder.

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?

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved 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?

Nei

Oppsummering av overflater**TG-1**

Høydeforskjeller med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn hva som ideelt anbefales. Basert på en skønnsvurdering er likevel forholdet vurdert til å gi tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, selv om fallforhold/oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

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? Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Det registreres stedvis mangelfull fuging mellom bunnlist og baderomsplate og det er ukjent om det er benyttet fugemasse i skjøter på baderomsplater.

Med bakgrunn i ukjent alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr**Beskrivelse**

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap over servant. Dusjnische med glassvegg. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd susterne til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1****Ventilasjon**

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1****Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.26 Øvrig: Andre rom

Beskrivelse

Gulvflater med parkett, heltre gulv, støpt betong, fliser og gulvbelegg. Veggflater med veggplater, malt panel og synlig mur/betong. Himlingsflater med takplater og panel.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Overflater er slitt/aldringspreget. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak kan iverksettes ved behov.

6.27 Øvrig: Radon



Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med usikker aktsomhetsgrad, men grenser til et område med høy aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

6.28 Øvrig: Stikkledninger

Beskrivelse

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra ukjent årstall.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

6.29 Øvrig: Varmepumpe

Beskrivelse

Boligen har luft til luftvarmepumpe i stue.

Oppsummering av øvrig**TG-IU**

Kontroll av varmepumpe krever spesialkompetanse og er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av fagkyndig anbefales.

6.30 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant