

Kongsvegen 1060 2340 LØTEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1951

BRA: 152 m²

BRA-i: 152 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

20

TG-3

5

TG-IU

1

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, tilleggssbygninger (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 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/30806>

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

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp: Kjelleretasje - 1. Etasje

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen. Trappen har åpninger mellom trinn som overstiger 10 cm. Takhøyde er stedvis under 2 meter. Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad

Oppsummering av ventilasjon

Baderomsviften er defekt.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Reparasjon/utskifting av baderomsviften bør påregnes.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Øvrig: Uvendig trapp

Oppsummering

Trappen har ikke rekkverk, forholdet kan medføre fallfare.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk bør påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. Basert boligens alder, og plassering i område med høye kartlagte radonforekomster, så vurderes det at det med stor sannsynlighet er forhøyede radonverdier i boligen.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

Estimert utbedringskostnad gjelder kun for kartlegging av faktiske verdier.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Deler av terrenget rundt bygget har fall mot grunnmuren, forholdet øker fuktbelastningen på grunnmuren. Knotteplast har stedvis revner og har løsnet fra topplist, topplisten har i tillegg stedvis løsnet fra grunnmuren. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Anbefalte tiltak

Utbedring av skadet/løsnet knotteplast anbefales. Kjeller bør holdes under observasjon. Fortsatt bruk av avfukter bør påregnes, det anbefales at det etableres en adsorpsjonsavfukter da disse er mer egnet i kjølig temperaturer. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Avskalling og stedvis løs murpuss observeres stedvis på grunnmuren, forholdet kan medføre redusert værbeskyttelse og økt risiko for fuktinntrenging.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutsalg (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Selv om drenering langs grunnmuren ble skiftet i 2018 så vurderes det at det er noe fuktopptrekk fra grunnen.

Anbefalte tiltak

Fortsatt bruk av avfukter bør påregnes, det anbefales at det etableres en adsorpsjonsavfukter da disse er mer egnet i kjølig temperaturer. Resterende trevirke som er plassert mot grunnmuren anbefales fjernet.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen, terrassen er fundamentert direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser på grunn av tele i bakken må påregnes. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 92 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Terrasse med tilhørende rekkverk og levegg har synlige symptomer på slitasje/elde og det registreres enkelte tegn til påbegynt råte i rekkverk og levegg.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold bør påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det ble ikke påvist punkterte glass, men med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Kittfalsler på varevinduer (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduet, forholdet kan føre til fuktoppsug i trevirket, forkorte levetiden og vanskeliggjør overflatebehandling. Balkongdør har defekt dørvrider, og det registreres utettheter mot pakning på entrédør.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes. Reparasjon av dørvrider til balkongdør og justeringer/smøring anbefales. Alternativt til overflatebehandling av værslitte vinduer så kan det vurderes å skifte varevinduer og vinduer med tre-lags glass, som i tillegg kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Yttervegger

Oppsummering

Bygningens ytterkledning har slitt overflatebehandling og det registreres stedvis avflasket maling og oppsprekt kledning. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling og utskifting av oppsprekte kledningsbord bør påregnes, i tillegg bør det foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak

Basert på taktekkings alder så anbefales det at kaldloftet holdes under jevnlig oppsyn, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Renner og nedløp

Oppsummering

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

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 isdannelse.

Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres moderate mengder mosevekster på yttertaket, noe som forkorter levetiden på taksteinen. Det vurderes at takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Symptomer på slitasje og elde er registrert, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader.

Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Oppgradering av taktekking bør påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i stue og soverom i loftsetasje innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

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

Deler av kjøkkeninnredning er oppgradert i 2014. Oppgradert innredning fra IKEA. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Integrert oppvaskmaskin og opplegg for frittstående komfyr og kjøleskap med fryser. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malt panel. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

Kjøkkenfront til integrert oppvaskmaskin er løs, utbedring anbefales.

Trapp: 1. Etasje - Loftsetasje

Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm, rekkverkshøyde er målt til 73 cm. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk med høyde på 90 cm håndløper på veggen anbefales for bedre sikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

Hovedparten av avløpsanlegget har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på avløpsrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Hovedparten av vannrørene i boligen har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og kan være utsatt for frost.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på vannrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør. Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Elektrisk

Oppsummering

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 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.

Det er framlagt rapport fra utført elkontroll den 24.05.2024, dokumentasjon fra elektriker på utbedring av avvik og bekreftelse fra Elvia på at tilsynssaken er avsluttet, datert 24.06.2024.

Boligen har et eldre EL-anlegg i hovedsak uten dokumentasjon, og det er gjort oppgraderinger som mangler dokumentasjon (nyere sikringsskap).

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes, alternativt så bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter. Oppgraderinger av eldre deler av EL-anlegget bør påregnes.

Ventilasjon

Oppsummering

Symptomer etter kondens er registrert på enkelte vinduer, noe som tyder på at ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert og tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

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

Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivarettatt. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann i påvente av en oppgradering.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Det vurderes at overflatene i hovedsak er fra byggeåret med noe overflatefornying. Basert på alder så vurderes det at overflatene er funksjonelle, gulvoverflater er preget av alder, det registreres sprekker i belegget og knirk i gulv. Slitasje på dører og enkelte defekte dørvidere.

Anbefalte tiltak

Oppgradering reparasjoner bør påregnes.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

Med bakgrunn i at våtrommets vegger er yttervegger og etasjeskillet er av betong så er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

Det er ikke gjennomført kontroll/service av brannslukkingsutstyr de siste fem/ti år. Service/utskiftning av slukkeutstyr bør gjennomføres.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.5.2025

Rapportdato
6.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Åmund Karlsen Lekve**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 28.04.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Jonas Eikeland**
Firma: **E&K Takst AS**
Adresse: **Hushagavegen 6, 2335 STANGE**

Telefon: **92482613**
Epost: **jonas@ek-takst.no**



Om bygningssakkyndig:

Er utdannet bygg-/tømrermester, og har over femten års erfaring fra byggebransjen som blant annet tømrer, bas, prosjektleder og takstingeniør.

Egne premisser:

Opplysninger om utførte tiltak/oppgraderinger og byggeår på boligen og tilleggsbygninger er basert på informasjon gitt fra selger på befaringen, der det er fremlagt dokumentasjon så nevnes det i rapporten.

Informasjon om boligen

Adresse: **Kongsvegen 1060, 2340 Løten**

Kommunenr: **3412** Gårdsnr: **208** Bruksnr: **2** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1951 - Kilde: Selger**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig beliggende i Kongsvegen 1060 i Løten kommune.

Enebolig oppført i 1951 ifølge selger. Grunnmur av betong med sparestein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med betongstein. Vinduer i forskjellig utførelse.

TOMT

Eiet tomt. Selger opplyser at tomten består av 17,5 dekar fulldyrket jord, 7,1 dekar skog og 2,1 dekar tun og plen.

PARKERING

Parkering på egen tomt.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via privat veg.

Boligen har felles private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Enebolig over tre etasjer (samt kaldtloft) bestående av:

Kjelleretasje: Seks kjellerrom.

1. Etasje: Entré, bad, gang, kjøkken,

Loftsetasje: Gang, to soverom og to kott.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Gulvbelegg og laminat.

Vegg: Malt panel og våtromsbelegg.

Himling: Malt panel.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med stråleovn på bad og panelovner.

Peisovn med glassdør i stue og vedovn i soverom.

VENTILASJON

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vegger og spalteventiler i vinduer, kombinert med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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)
Hovedbygg	152	152	0	0	36
Uthus	45	0	45	0	0
Låve	53	0	53	0	0
Maskinhus	96	0	96	0	0
Fjøs	78	0	78	0	0
Totalt m²	424	152	272	0	36

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjelleretasje	55	55	0	0	0
1. Etasje	69	69	0	0	36
Loftsetasje	28	28	0	0	0
Totalt m²	152	152	0	0	36

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loftsetasje	57	28	29
Totalt m²	57	28	29

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjelleretasje	55	0	55	Seks kjellerrom.	
1. Etasje	69	69	0	Entré, bad, gang, kjøkken, soverom, og stue.	
Loftsetasje	28	28	0	To soverom.	
Totalt m²	152	97	55		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Uthus	45	0	45	0	0
Totalt m²	45	0	45	0	0

Bygning: Låve

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Låve	53	0	53	0	0
Totalt m²	53	0	53	0	0

Gulvareal			
Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Låve	77	53	24
Totalt m²	77	53	24

Bygning: Maskinhus

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Maskinhus	96	0	96	0	0
Totalt m²	96	0	96	0	0

Bygning: Fjøs

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fjøs	78	0	78	0	0
Totalt m²	78	0	78	0	0

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet i loftsetasjen (gang, innredet rom og to kott) er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).
 Opplyst TBA (terrasse- og balkongareal) består av terrasse (33 m2) og inngangsparti (3 m2).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Knotteplast har løsnet fra topplist.



Knotteplast er avsluttet mot kjellerinnngang

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Det er utplassert en kondensavfukter i kjelleren med slange til eldre sluk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Drenering opplyses å være skiftet i 2018.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert? Ja

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

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

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? Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Deler av terrenget rundt bygget har fall mot grunnmuren, forholdet øker fuktbelastningen på grunnmuren. Knotteplast har stedvis revner og har løsnet fra topplist, topplisten har i tillegg stedvis løsnet fra grunnmuren. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av skadet/løsnet knotteplast anbefales. Kjeller bør holdes under observasjon. Fortsatt bruk av avfukter bør påregnes, det anbefales at det etableres en adsorpsjonsavfukter da disse er mer egnet i kjølig temperaturer. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Betong med sparestein

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Det registrers stedvis løsnet murpuss.

Oppsummering av grunnmur og fundament

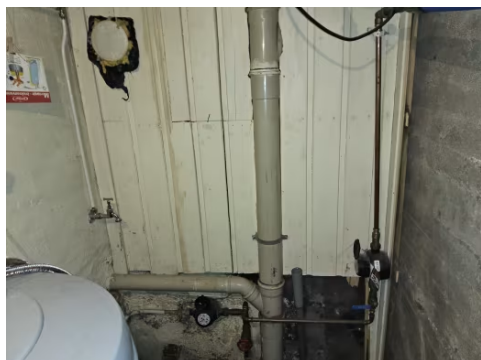
TG-2

Avskalling og stedvis løs murpuss observeres stedvis på grunnmuren, forholdet kan medføre redusert værbeskyttelse og økt risiko for fuktinntrenging.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Rom under terreng



Deler av innvendig panel er ikke fjernet på ett rom.

Type rom under terreng

Grovkjeller

Deler av grovkjeller har vært innredet, kjelleren har blitt tilbakeført til grovkjeller i forbindelse med utbedring av råteskade og bekjempelse av ekte hussopp. Det er plassert en kondensavfukter i kjelleren med drengsslange ført til eldre sluk. Deler av innvendig panel er ikke fjernet i ett rom.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Selv om drenering langs grunnmuren ble skiftet i 2018 så vurderes det at det er noe fuktopptrekk fra grunnen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fortsatt bruk av avfukter bør påregnes, det anbefales at det etableres en adsorpsjonsavfukter da disse er mer egnet i kjølig temperaturer. Resterende trevirke som er plassert mot grunnmuren anbefales fjernet.



Det er plassert en kondensavfukter i kjelleren.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Oversiktsbilde terrasse.



Det registreres stedvise tegn til råde.

Type	Terrasse
Utgang fra stue til sørvendt terrasse på 33 m2 tilnyttet inngangsparti på 3 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk og levegg av tre. Gulvflater belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Basert på synlige materialer og byggemåte så vurderes det at terrasse og inngangsparti er oppgradert. Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider er ikke kjent.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Det registreres skjevheter i konstruksjonen, terrassen er fundamentert direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser på grunn av tele i bakken må påregnes. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 92 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Terrasse med tilhørende rekkverk og levegg har synlige symptomer på slitasje/elde og det registreres enkelte tegn til påbegynt råde i rekkverk og levegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold bør påregnes.

6.5 Vinduer og dører



Enkelte varevinduer er sterkt preget av alder/slitasje.

Beskrivelse	
Boligen har entrédør med glassfelt. Første etasje av vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass, samt varevindu på bad og i trappegang. Loftsetasje har vinduer med karmen av tre, med to og tre-lags glass og varevinduer. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass 2020. Kjelleretasjen har varevinduer og ett vindu med karm av tre med to-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Varevinduer vurderes å være fra byggeår, basert på datomerking i glass så vurderes det at vinduer med to-lags glass og balkongdør er skiftet i 2020. Vinduer med tre-lags glass fra ukjent årstall.	
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?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja



Vindusommramming er avsluttet tett mot vannbord.

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det ble ikke påvist punkterte glass, men med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Kittfalsler på varevinduer (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduet, forholdet kan føre til fuktoppsug i treverket, forkorte levetiden og vanskeliggjør overflatebehandling. Balkongdør har defekt dørvider, og det registreres utettheter mot pakning på entrédør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes. Reparasjon av dørvider til balkongdør og justeringer/smøring anbefales. Alternativt til overflatebehandling av værslitte vinduer så kan det vurderes å skifte varevinduer og vinduer med tre-lags glass, som i tillegg kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

6.6 Yttervegger



Begrenset lufting bak trekledningen.

Type fasade

Stående kledning

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?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Bygningens ytterkledning har slitt overflatebehandling og det registreres stedvis avflasket maling og oppsprekt kledning.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling og utskifting av oppsprekte kledningsbord bør påregnes, i tillegg bør det foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



Kledningen er værslitt.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Kaldtloft over deler av boligen.

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Uinnredet kaldtloft over deler av boligen. Adkomst via luke. Synlige trebjelker og isolasjon (treflis) mot underliggende etasje. Synlige taksperrer.	
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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-2	
Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Basert på taktekkings alder så anbefales det at kaldloftet holdes under jevnlig oppsyn, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.	

6.8 Renner og nedløp



Det registreres buling på enkelte taknedløp.

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det vurderes at takrenner er skiftet siden opprinnelig byggeår. Eksakt årstall er ikke kjent.	
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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	

6.9 Takkonstruksjon



Ingen synlige luftespalter i gessimskasser.

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
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	
Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.	

6.10 Taktekking



Det registreres stedvis mye mose på taket.



Taktekking bærer preg av alder og slitasje.

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres moderate mengder mosevekster på yttertaket, noe som forkorter levetiden på taksteinen. Det vurderes at takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Symptomer på slitasje og elde er registrert, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Oppgradering av taktekking bør påregnes.	

6.11 Utstyr på tak



Det er ikke etablert snøfangere på taket.

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 etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskiller er kontrollert med nivelleringslaser.

Type Trebjelkelag, Betongdekke

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i stue og soverom i loftsetasje innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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



Vedovn med glassdør i stue.

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn i ett soverom i loftsetasje, og vedovn med glassdør i stue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Drone
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1

6.14 Kjøkken



Oversiktsbilde kjøkken.

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
Deler av kjøkkeninnredning er oppgradert i 2014. Oppgradert innredning fra IKEA. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Integrert oppvaskmaskin og opplegg for frittstående komfyr og kjøleskap med fryser. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malt panel. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap. Kjøkkenfront til integrert oppvaskmaskin er løs, utbedring anbefales.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator i overskap.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	



Eldre brannslukningsapparat plassert i gang.

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? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

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

Det er ikke gjennomført kontroll/service av brannslukningsutstyr de siste fem/ti år. Service/utskiftning av slukeutstyr bør gjennomføres.

6.16 Trapp: 1. Etasje - Loftsetasje



Bilde av trapp mellom 1. etasje og loftsetasje.

Beskrivelse

Lukket trapp av tre med rekkverk av tre mellom 1. etasje og loftsetasje.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Ja

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

Rekkverk måles til en høyde under 90cm, rekkverkshøyde er målt til 73 cm. Trappen mangler håndløper langs vegg som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk med høyde på 90 cm håndløper på veggen anbefales for bedre sikkerhet.

6.17 Trapp: Kjelleretasje - 1. Etasje



Åpen tretrapp mellom kjelleretasje og 1. etasje.

Beskrivelse

Åpen trapp av tre mellom kjelleretasje og 1. etasje.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-3

Det er ikke etablert rekkverk i trappen. Trappen har åpninger mellom trinn som overstiger 10 cm. Tak høyde er stedvis under 2 meter. Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.18 Avløpsrør



Boligen har i hovedsak synlige avløpsrør av plast.

Type avløpsrør

Støpejern, Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Det vurderes at deler av avløpsanlegget er fornyet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider på bad er ikke kjent.

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

Hovedparten av avløpsanlegget har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på avløpsrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.19 Vannledninger



Hovedstoppekran er plassert i kjeller

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det vurderes at deler av røropplegget er fornyet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider på bad er ikke kjent.	
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?	Ja
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

Hovedparten av vannrørene i boligen har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og kan være utsatt for frost.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på vannrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør. Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

6.20 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i gang i loftsetasje.

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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-2

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.

Det er framlagt rapport fra utført elkontroll den 24.05.2024, dokumentasjon fra elektriker på utbedring av avvik og bekreftelse fra Elvia på at tilsynssaken er avsluttet, datert 24.06.2024. Boligen har et eldre EL-anlegg i hovedsak uten dokumentasjon, og det er gjort oppgraderinger som mangler dokumentasjon (nyere sikringsskap).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes, alternativt så bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter. Oppgraderinger av eldre deler av EL-anlegget bør påregnes.

6.21 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder er plassert i kjeller.

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2018

Størrelse

227L

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?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

6.22 Ventilasjon



Det registreres symptomer forenelig med kondens på enkelte vinduer.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer, periodvis mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Symptomer etter kondens er registrert på enkelte vinduer, noe som tyder på at ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Utlstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert og tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.23 Våtrom: Bad



Oversiktsbilde bad.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Vinylbelegg på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Basert på datomerking i sluk så vurderes det at deler av badet ble oppgradert i 2000.

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

Ja

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

Det kan ikke verifiseres at gulvbelegg er tilstrekkelig klemt mellom sluk og klemring.

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

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

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?

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?

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann i påvente av en oppgradering.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servant med armatur. Speil med stikkontakt over servant. Gulvstående toalett.

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-3
Baderomsviften er defekt.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Reparasjon/utskifting av baderomsviften bør påregnes.	
Utbedringskostnader ventilasjon	Under 10 000

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Med bakgrunn i at våtrommets vegger er yttervegger og etasjeskillet er av betong så er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.	

Dokumentasjon

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

6.24 Øvrig: Innvendige overflater



Det registreres sprekker i gulvbelegg.

Beskrivelse	
Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.	
Beskrivelse Himlinger: Malt panel. Vegger: Malt panel og veggplater. Gulv: Malt gulvbelegg og laminat.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Det vurderes at overflatene i hovedsak er fra byggeåret med noe overflatefornyng. Basert på alder så vurderes det at overflatene er funksjonelle, gulvoverflater er preget av alder, det registreres sprekker i belegg og knirk i gulv. Slitasje på dører og enkelte defekte dørvidere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppgradering reparasjoner bør påregnes.	



Slitasje på dør og defekt låsekasse.

6.25 Øvrig: Uvendig trapp



Enkel tretrapp uten rekkverk fra stue til terrasse.

Beskrivelse

Enkel tretrapp fra stue til terrasse.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Trappen har ikke rekkverk, forholdet kan medføre fallfare.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk bør påregnes.

Utbedringskostnader

Under 10 000

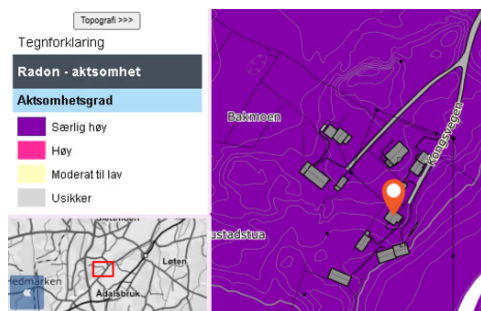
6.26 Øvrig: Stikkledninger

Beskrivelse

Boligen har felles private stikkledninger med Kongsvegen 1062 tilknyttet kommunalt vann og avløp, selger opplyser at utvendige vann og avløpsør er fra 1984.

Vann og avløpsanlegg er nedgravd og er ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse, vurdering er derfor i hovedsak basert på forventet brukstid (PE/PVC-U 50 år).

6.27 Øvrig: Radon



Kartutsnitt - NGU Radonkart

Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med særlig høy aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. Basert boligens alder, og plassering i område med høye kartlagte radonforekomster, så vurderes det at det med stor sannsynlighet er forhøyede radonverdier i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

Estimert utbedringskostnad gjelder kun for kartlegging av faktiske verdier.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.28 Øvrig: Driftsbygninger



Uthus.



Låve.

Beskrivelse

Eiendommen inneholder fire driftsbygninger:

Fjøs oppført i 1995, oppmålt til 78 m².

Låve oppført i 1890, oppmålt til 53 m².

Uthus oppført i 1985, areal er oppmålt 45 m².

Maskinhus oppført i 2008, oppmålt til 96 m².

Driftsbygningenes tilstand, sikkerhetsmessige forhold og bruksfunksjon er ikke vurdert i denne rapporten. Det gjøres oppmerksom på at tilleggsbygningene kan være utsatt for slitasje, skader, feil utførelse og redusert bruksfunksjon som ikke er avdekket. For å få klarhet i bygningenes tilstand og funksjon bør ytterligere undersøkelser utføres av landbrukstakstmann. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.



Fjøs.



Maskinhus.

6.29 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant