

Dalbygdvegen 670 7730 BEITSTAD

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1946

Areal (BRA): 273 m²

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

9

TG-2

22

TG-3

6

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som 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.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

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/9642>

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

Det er fall inn mot grunnmur.

Eier opplyser følgende: Ved stor snøsmelting og mildvær i vintermånedene, så har det forekommet at kjeller i vedbod fylles med overflatevann.

Grunnet gårdsplassens utforming renner vannet da inn åpningene. Det er privat vannkilde i fjøs bygning.

Ved ekstreme mengder overflate vann kan det sive inn noe vann i gjennstøpt kjeller vindu på nordsida.

Vann som eventuelt kommer inn som beskrevet her, renner over golv og ned i sluk.

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører: Kjellervinduer

Oppsummering

Det blir påvist sprekk i vindusglass på ett vindu i en kjellerbod.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Noen kjellervinduer er demontert og tettet med åpen isopor.

Utskifting av vinduer med skade må påregnes.

TG 3 er satt ut fra registrerte forhold samt sprekk i ett glass.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner på tilbygg mot nord/vest.

Det mangler nedløpsrør fra hovedtak ned til tilbygg mot nord.

Det registreres nedbøy i takrenner som erfaringsmessig skyldes vektbelastning fra snø og is på taket. Det mangler stedvis nedløpsrør.

Utbedring av skader må påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er montert takstige på pipe lengst mot øst. Pipe mot vest er ikke i bruk og mangler takstige.

Takstigen er en stige med bøyler over møne festet med kjetting rundt pipen, men uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er innkledd i 2. etasje med plater på 2 sider og strie på 2 sider.

Pipevanger er kledd/tildekket utover det som er tillatt.

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp: Til kjeller

Oppsummering

Grov ubehandlet tretrapp med bruksslitasje.

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.

Anbefaler å utføre utvendig overflatebehandling av murer.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Måler fuktverdier fra 19%-24% i bjelkelag.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Det er viktig å utbedre fuktproblemer i kjelleren så snart som mulig for å unngå skade på bygningen og forbedre innendørs.

Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.

Balkong, terrasse, platting: Balkong mot sør

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Registrerer malingsavskalling på rekkverk og værslitt terrassebord. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.
Overflatebehandling må påregnes.

Balkong, terrasse, platting: mot nord

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Balkong ligger i all hovedsak lavere en 50 cm over terreng, kun en liten del av balkong mot nord/vest er høyere en 50 cm fra terreng.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Terrassebord er værslitt. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.
Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører: 1997

Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.
Jevnlig justeringer/smøring av hengsler og overflatebehandlinger må påregnes pga alder.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres missfarging og noe svertesopp i overflater på fasade over tilbygg mot nord/vest pga taknedløp er avsluttet like under takrenne i 2. etasje. Vann spruter opp på veggkledning fra tak på tilbygg i 1. etasje og skaper missfarging og svertesopp.
Kledningen er stedvis noe værslitt.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.
Vedlikehold av fasader med vask/skraping og maling må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging): hovedbolig

Oppsummering

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det registreres spor etter mus på loft. Omfanget av aktiviteten er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

Det er trolig ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet.
Dampsperre (plastfolie) var ikke vanlig å benytte på byggetidspunktet. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at det kan oppstå varmetap ut til kald konstruksjon med påfølgende fare for kondensering og ising i takrenner.

Det registreres fuktmerker i undertaket, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid.
Jevnlig tilsyn anbefales.
Ytterligere undersøkelser anbefales med tanke på museaktivitet.

Loft (konstruksjonsoppbygging): tilbygg mot nord

Oppsummering

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Eier opplyser følgende: Ved store snømengder, så må man sørge for at tak snøen blir tatt ned, hvis den ikke sklir ned selv. Ved omslag til mildvær på vinteren vil store mengder snø på tak utgjøre en fare grunnet vektbelastning.

Jevnlig kontroll og undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn kommenterte forhold.

Taktekking

Oppsummering

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Eier opplyser at det følger med helt nytt yttertak av metall inkl stige-trinn og snøfangere til boligen inkl overbygget veranda.

Det registreres noe rust i takplater.

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert i 1. etasje.

Det registreres knirk i gulv i 2. etasje. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv i 2. etasje som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Trapp: Til 2. etasje

Oppsummering

Rekkverket måles til 70 cm.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Rekkverk er for lavt og bør sikres bedre.

Oppsummering

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig i tak i kjeller.

Deler av vannrør er fra byggeåret samt eldre årgang og har nådd en alder hvor det vil være stor risiko for lekkasjer.

Vannrør i kjeller er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Stoppekran er plassert i kjeller.

Vannrør er uisolerte, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Elektrisk

Oppsummering

Det er framlagt samsvarserklæring på det meste av arbeid utført etter 2003. Det mangler samsvarserklæring på arbeider i perioden 01.01.1999 til 2003.

Boligen har delvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

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.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det registreres drypplekkasje fra bereder.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Det registreres svakt fall til sluk.

Vindu er plassert i våtsone.

Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Det registreres "bom" i gulvflis i dusjsone, ved toalett og dør (mangelfull heft mot underlag), med risiko for at flis kan løsne.

Det registreres misfarging av fuger i dusjsone samt silikonmerker på fliser etter antatt tidligere dusjvegg. Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Vindu og karmfliser bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

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

Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring.

Det er synlig fugemasse rundt rørføringer i vegg ved dusj fra avløpsrør til servant, men det er ikke montert noen banemembran.

Det registreres feil utførelse av membran ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under klemring.

Løsningen/utførelsen rundt avløpsrør i dusj som er fuget med fugemasse anbefales og overvåke slik at det ikke oppstår riss og sprekker i fugemasse som kan føre til fukt inn i konstruksjoner.

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres riss i klosettskålen

Klosset bør holdes under oppsikt for eventuell utvikling av riss.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Det registreres svakt fall til sluk.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft samt videre ut gjennom yttertak.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag), med risiko for at flis kan løsne.

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

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å bruke rommet med forsiktighet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Anbefaler og utføre tiltak som sikrer at ikke fukt trenger opp i underside av baderomsplater.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.9.2023

Rapportdato
2.10.2023

Hjemmelshavere

Navn: **Mona Carlson**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Jan Tore Carlson ektemann.**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Vidar Nordgård** Telefon: **46978350**
Firma: **Norconsult** Dato: **2.10.2023**
Adresse: **Kongensgate 27, 7713 Steinkjer** Epost: **vidar.nordgard@norconsult.com**

Norconsult 



Om bygningssakkyndig:
Takstingeniør MNT

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.
Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Dalbygdvegen 670, 7730 Beitstad**
Kommunenr: **5006** Gårdsnr: **398** Bruksnr: **36** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1946 - Opplyst av eier**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig i 2 etasjer pluss kjeller og kald loft.
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1980/1985	Tilbygg for vindfang, vaskerom, wc og bad	Nei
1997	El-anlegg oppgradert i boligen. Ny kledning, nye vinduer og etterisolering hele boligen.	Nei
1998	Tilbygg gjødselkjeller og driftsbygning	Nei
2003	Oppgradert bad.	Nei
2010	El-tilsyn kontrollert alle bygg.	Nei
2012/2013	Oppgradert vaskerom. Ny terrasse, delvis overbygd. Utført av faglært tømrer. Nytt overbygd inngangsparti med utvidet vaskerom mot vest, platting og takoverbygg.	Nei
2014	Kommunalt vann med nye vannledninger fremført og montert.	Nei
2015	Montert nye avløpsrør til septiktank. Opparbeidelse og drenering av gårdsplass.	Nei
2016	Ombygd deler av fjøs til festlokale.	Nei
2018	Stor gapahuk oppsatt på tunet.	Nei

2019	Montert ny varmepumpe luft til luft. Montert varmekabler gulv i vinterhage. Hev/skyvedør satt inn på kjøkken. Vinterhage og ny platting selv montert, utført av faglært tømrer, murer. Ny verandadør montert mellom stue og vinterhage.	Ja
2020	Montert el-bil lader. Montert nytt sikringsskap inkl nytt inntak for hovedsikringer.	Ja
2021	Montert nytt el-anlegg på kjøkken. Nytt kjøkkenvindu mot gårdsplass. Nytt kjøkken montert av Sigdal AS. Nytt golv på kjøkken, stue og gang egeninnsats.	Ja
2022	Montert nytt tak over vinterhage.	Nei

Bilde av boligen



5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	61	0	61		5 stk boder.
1. etasje	109	86	23	Vindfang, bad, gang m/trapp, vaskerom, stue og kjøkken.	Innglasset vinterhage. 1. stk utebod.
2. etasje	67	67	0	Gang m/trapp, 2 soverom, 1 kontor/soverom og 2 garderoberom.	
kald loft	36	0	36	Lagerrom	
Totalt	273	153	120		

Øvrige arealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Frittstående bygg kjeller	63	0	63		Lager rom
Frittstående bygg 1. etasje	64	0	64		Lager rom
Driftsbygning 1. etasje	449	72	377	Innredet fest rom	Lager rom og parkeringshall
Frittstående garasje	102	0	102		Garasje og lager
Totalt	678	72	606		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Arealene på kaldloft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-3

Type grunnmur?

Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Det er ikke oppgradert drenering rundt boligen.

Eier opplyser at det er utført opparbeidelse og noe utvidelse av gårdsplass da ble det utført drenering av selve gårdsplassen for å lede bort grunnvann som omfatter parkeringsplass.

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

Det er fall inn mot grunnmur.

Eier opplyser følgende: Ved stor snøsmelting og mildvær i vintermånedene, så har det forekommet at kjeller i vedbod fylles med overflatevann.

Grunnet gårdsplassens utforming renner vannet da inn åpningene. Det er privat vannkilde i fjøs bygning.

Ved ekstreme mengder overflate vann kan det sive inn noe vann i gjennstøpt kjeller vindu på nordsida. Vann som eventuelt kommer inn som beskrevet her, renner over golv og ned i sluk.

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss. Anbefaler å utføre utvendig overflatebehandling av murer.	

6.3 Krypkjeller

TG-1

Beskrivelse	
Det er en krypkjeller under tilbygg med boddel mot nord/øst.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Nei
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 18,5% vektprosent.	
Oppsummering av krypkjeller	
Kryprom med 2 åpne vegger satt på pilar i ett ytterhjørne samt bjelkelag opphengt på murte vegger. Stubbloft er uisolert med synlige bjelker, synlig folie mellom bjelker og tregulv. Det er god utlufting samt grus på bakken.	

6.4 Rom under terreng

TG-2

Type rom under terreng	Grovkjeller
Kjelleren er en grovkjeller med fritt eksponert murgulv og murvegger.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Måler fuktverdier fra 19%–24% i bjelkelag.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Det er viktig å utbedre fuktproblemer i kjelleren så snart som mulig for å unngå skade på bygningen og forbedre innendørs. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Balkong mot sør

TG-2

Type	Balkong
------	---------

Det er etablert en balkong i impregnert trevirke. Noe av balkongen er takoverbygget. Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Montert balkong i 2012/13.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
--	-----

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
---	-----

Er det krav til rekkverk?	Ja
---------------------------	----

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
--	----

Er balkong / terrassen teknet?	Nei
--------------------------------	-----

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Registrerer malingsavskalling på rekkverk og værslitt terrassebord. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. Overflatebehandling må påregnes.

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong utenfor vinterhage montert 2019	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Trapp ned fra balkong mangler rekkverk på begge sider, ut over kommenterte forhold er det ikke registrert avvik eller skader.	

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i impregneret trevirke. Det er takoverbygg over hele balkongen. Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong er bygget i 1982/85 og oppgradert i 2012/13	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
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

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Balkong ligger i all hovedsak lavere en 50 cm over terreng, kun en liten del av balkong mot nord/vest er høyere en 50 cm fra terreng.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Terrassebord er værslitt. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. Overflatebehandling må påregnes.

6.8 Vinduer og dører: PVC

TG-1

Beskrivelse

Skyvedører 3-lags glass på kjøkken.
Vinduer med 2-lags glass på kjøkken og innglasset vinterhage.
Skyvdør på stue med 2-lags glass på innglasset vinterhage.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vindu og skyvedører er skiftet i 2023.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på PVC vinduer.

6.9 Vinduer og dører: 1997

TG-2

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Balkongdør med 2-lags glass.
To fløyet ytterdør med integrert 2-lags glass.
Malt boddør til utebod.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vindu, balkongdør, ytterdør og boddør skiftet i all hovedsak i 1997.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Jevnlig justeringer/smøring av hengsler og overflatebehandlinger må påregnes pga alder.	

6.10 Vinduer og dører: Kjellervinduer

TG-3

Beskrivelse	
Kjellervindu med koblet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
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
Oppsummering av vinduer og dører	
Det blir påvist sprekk i vindusglass på ett vindu i en kjellerbod. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Noen kjellervinduer er demontert og tettet med åpen isopor. Utskifting av vinduer med skade må påregnes. TG 3 er satt ut fra registrerte forhold samt sprekk i ett glass.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning er skiftet i 1997. Det er foretatt lokale utbedringer/ utskiftinger i 2012/13 samt 2019.	
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?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
Det registreres missfarging og noe svertesopp i overflater på fasade over tilbygg mot nord/vest pga taknedløp er avsluttet like under takrenne i 2. etasje. Vann spruter opp på veggkledning fra tak på tilbygg i 1. etasje og skaper missfarging og svertesopp. Kledningen er stedvis noe værslitt. Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes. Vedlikehold av fasader med vask/skraping og maling må påregnes.	

Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke med fastmontert stige.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.
Det registreres spor etter mus på loft. Omfanget av aktiviteten er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

Det er trolig ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloft.
Dampsperre (plastfolie) var ikke vanlig å benytte på byggetidspunktet. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at det kan oppstå varmetap ut til kald konstruksjon med påfølgende fare for kondensering og ising i takrenner.

Det registreres fuktmerker i undertaket, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. Jevnlig tilsyn anbefales.

Ytterligere undersøkelser anbefales med tanke på museaktivitet.

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging): tilbygg mot nord

TG-2

Type loft	Kaldtloft
-----------	-----------

Kaldtloft over innredet rom.
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon uten mulighet for inspeksjon.

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?	Nei
--	-----

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
---	-----

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.
Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

6.14 Renner og nedløp

TG-3

Type	Metall
------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Takrenner er antatt skiftet samtidig med yttertak, ukjent alder.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
---	----

Oppsummering av renner og nedløp

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner på tilbygg mot nord/vest.
Det mangler nedløpsrør fra hovedtak ned til tilbygg mot nord.

Det registreres nedbøy i takrenner som erfaringsmessig skyldes vektbelastning fra snø og is på taket.

Det mangler stedvis nedløpsrør.

Utbedring av skader må påregnes.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.15 Takkonstruksjon

TG-2

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Via stige, På tak, Fra bakken

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?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

Eier opplyser følgende: Ved store snømengder, så må man sørge for at tak snøen blir tatt ned, hvis den ikke sklir ned selv. Ved omslag til mildvær på vinteren vil store mengder snø på tak utgjøre en fare grunnet vektbelastning.

Jevnlig kontroll og undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn kommenterte forhold.

6.16 Takteking

TG-2

Type teking

Metallplater

Inspisert fra

På tak, Via stige, Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Taktekking er skiftet etter byggeår, men alder på denne er usikker, antas fra 1997.

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

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Eier opplyser at det følger med helt nytt yttertak av metall inkl stige-trinn og snøfangere til boligen inkl overbygget veranda.

Det registreres noe rust i takplater.

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

6.17 Utstyr på tak

TG-3

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

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

Ja

Oppsummering av utstyr på tak

Det er montert takstige på pipe lengst mot øst. Pipe mot vest er ikke i bruk og mangler takstige. Takstigen er en stige med bøyle over møne festet med kjetting rundt pipen, men uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.18 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Type

Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte.

Etasjeskillere i 1. og 2. etasje er trebjelkelag.

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

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert i 1. etasje.

Det registreres knirk i gulv i 2. etasje. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv i 2. etasje som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Type pipe	Tegl, Element
Registrerer teglpipe fra kjeller til og med etasjeskiller mot kaldloft. Fra kaldloft og over yttertak er det montert elementpipe. Pipe mot vest er ikke i bruk.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert vedovn på pipe mot øst.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Ja
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
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	
Pipa er innkledd i 2. etasje med plater på 2 sider og strie på 2 sider. Pipevanger er kledd/tildekket utover det som er tillatt. Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal). Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.20 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Montert nytt Sigdalkjøkken 2021.
Minimal slitasje. Ingen avvik er registrert.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerer som tiltenkt.

6.21 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Det er ikke fremvist plantegninger av hovedbygg.

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?

Nei

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

6.22 Trapp: Til kjeller

TG-3

Beskrivelse

Kjellertrapp er en bratt trapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

Grov ubehandlet tretrapp med bruksslitasje.

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.23 Trapp: Til 2. etasje

TG-2

Beskrivelse

Loftstrapp er en bratt trapp fra byggeår.

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

Rekkverket måles til 70 cm.
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.
Rekkverk er for lavt og bør sikres bedre.

6.24 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.

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?

Nei

Oppsummering av avløpsrør

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp. Avløpsrør i kjeller er synlig opphengt i stropper pga utløp til septik er litt opp på vegg. Eier opplyser at de ikke har opplevd problemer med avløpsrør.

6.25 Vannledninger

TG-2

Type anlegg

Kobber, Plast, Rør i rør system

Hovedvanninntak av plast. Deler av vannrør av jern og kobber. Rør i rør er påkoblet jernrør og kobberrør med synlig fordelerstokker.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad, vaskerom og kjøkken i perioden 2003 - 2019.

Er det etablert fordelerskap?

Åpen rørfordeling

Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?

Nei

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

Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Ja

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappsteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig i tak i kjeller.

Deler av vannrør er fra byggeåret samt eldre årgang og har nådd en alder hvor det vil være stor risiko for lekkasjer.

Vannrør i kjeller er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Stoppekran er plassert i kjeller.

Vannrør er uisolerte, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.26 Elektrisk

TG-2

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Type anlegg

Åpent

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

El-anlegg oppgradert i hele boligen i 1997. Registrerer noe el-anlegg i kjeller fra byggeåret.

El-tilsyn kontrollerte alle bygg i 2010.

Montert varmekabler i vinterhage 2019.

Montert el-bil lader, nytt sikringsskap inkl nytt inntak for hovedsikringer 2020.

Montert nytt el-anlegg på kjøkken 2021.

Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 2020.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

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

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

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

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Oppsummering av elektrisk

Det er framlagt samsvarserklæring på det meste av arbeid utført etter 2003. Det mangler samsvarserklæring på arbeider i perioden 01.01.1999 til 2003.

Boligen har delvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

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.

6.27 Varmesentral

TG-1

Type anlegg Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Montert ny varmpumpe i 2019.

Når var siste service på anlegget?

Sist service er gjennomført 2021.

Finnes det oljetank på eiendommen? Nei

Oppsummering av varmesentral

Varmepumpe fungerer som tiltenkt.

6.28 Varmtvannsbereder

TG-2

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2002

Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	
Det registreres drypplekkasje fra bereder. Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.29 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og mekanisk avtrekk på våtrom.	
Oppsummering av ventilasjon	
Naturlig ventilasjon fungerer som tiltenkt ut fra bygningens konstruksjon på befaringsdagen.	

6.30 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og deler av vegg, det er også vegger kledd med malt trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2003.	
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?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Det registreres svakt fall til sluk. Vindu er plassert i våtsone. Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Avtrekksskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft. Det registreres "bom" i gulvflis i dusjsone, ved toalett og dør (mangelfull heft mot underlag), med risiko for at flis kan løsne. Det registreres misfarging av fuger i dusjsone samt silikonmerker på fliser etter antatt tidligere dusjvegg. Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres. Vindu og karmister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing. 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?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring.

Det er synlig fugemasse rundt rørføringer i vegg ved dusj fra avløpsrør til servant, men det er ikke montert noen banemembran.

Det registreres feil utførelse av membran ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under klemring.

Løsningen/utførelsen rundt avløpsrør i dusj som er fuget med fugemasse anbefales og overvåke slik at det ikke oppstår riss og sprekker i fugemasse som kan føre til fukt inn i konstruksjoner. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert en servant, veggmontert klosett med innebygd sistene og dusj med dusjforheng.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sistene til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres riss i klosettskålen
Klosset bør holdes under oppsikt for eventuell utvikling av riss.

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drengåpning.

Ventilasjon

Type ventiler

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.31 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert i 2013.

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?

Ja

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?

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Det registreres svakt fall til sluk.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft samt videre ut gjennom yttertak.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag), med risiko for at flis kan løsne.
Det er ikke tilfredsstillende oppbrett av membran/ tettesjikt ved dørterskel.

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å bruke rommet med forsiktighet.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Registrerer 2 stk plastsluker.	
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?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monteringsanvisninger. Anbefaler og utføre tiltak som sikrer at ikke fukt trenger opp i underside av baderomsplater.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Av utstyr er det etablert servant og servantskap, gulvmontert klosett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Der er ikke registrert noen avvik eller skader på sanitærutstyr.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Det er montert mekanisk avtrekk i yttervegg samt naturlig ventilasjon i tak.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.32 Øvrig: Frittstående bygg som tilhører driftsbygning

Beskrivelse
Garasje/lager oppført med støpt gulv og murvegger i kjeller. 1. etasje med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Det er enkelt el anlegg.
Det mangler snøfangere på taket. Registrerer noe slittasje, oppgradering må påregnes.

6.33 Øvrig: stor driftsbygning

Beskrivelse
Stor driftsbygning med deler som er innredet til oppholdsrom, toalettrom og enkelt vaskerom. Videre er det lager rom og stor lagerhall for større kjøretøy. Bygget er oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Det er montert flere dører til hvert rom samt store skyveporter på lagerhall. Vinduer har 2-lags glass.
Innredet rom inneholder plater på gulv, trepanel på vegger og i himling. Det er etablert vedovn som varmekilde.
Det mangler snøfanere på yttertak samt noe skader på takrenner etter snø og is. Oppgradering må påregnes.

6.34 Øvrig: Frittstående utebod/garasje med påbygg

Beskrivelse
Garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Det er montert en skyveport i tre. Enkelt el-anlegg.

6.35 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.36 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.37 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant