

Glomstadsundet 12

2450 RENA

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Areal: BRA: 63 m², internt bruksareal: 56 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/11334>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren har skader/sprekker.

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Det er ukjent om sprekker er gjennomgående, dette kan bare inspiseres fra krypkjeller. Krypkjeller uten adkomst.

Det er kort avstand fra fundamentering og grunnmur til bratt skråning mot vest.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Krypkjeller

Oppsummering

Det registreres vannansamlinger i kjelleren pga for dårlig fuktsikring/drenering. Vannansamlinger medfører til skadelige fuktverdier i krypkjelleren.

Det registreres omfattende skader i bjelkelaget pga fukt fra grunn.

Krypkjeller er inspisert fra utsiden ved grunnmur.

Krypkjelleren har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.

Det registreres skjevheter i stubbloftkonstruksjon.

Det er etablert lufteventiler i tilknytning til kryprom, det kunne til fordel vært etablert flere lufteluker for å bedre/optimalisere luftgjennomstrømningen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Rom under terreng

Oppsummering

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

Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.

Det er registrert fukt- og råteskade på stubbloftkonstruksjon, målt vektprosent 21%

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Det registreres fritt vann på gulv ved trapp.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. Enkelte renner med stor avstand fra tekking til renner.

Registrert frostspreng på enkelte nedløp. Registrert rustdannelser på opphengskroker.

Takvann bør ledes vekk fra grunnmur, lukket rørsystem anbefales kontrollert/inspisert.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 45mm innenfor 2m på bad.

Ved belastning registreres sterke rystelser i bjelkelaget. Etasjeskille i 1.etasje har store skjevheter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På grunn av rå/fuktig kjeller vil det kunne være fare for skader i sviller og bjelkeender.

TG3 på bakgrunn av fritt eksponert isolasjon og bjelkelag under tilbygget del og registrert fukt- og råteskade i etasjeskiller fra kjeller.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom

Oppsummering av overflater

Våtrommet har ikke sluk. Skjevheter i gulv, se beskrivelse om etasjeskillere.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende sluk.

Noe skjevheter og trapping på plater på vegg.

Det registreres nedbøying i gulv på bad.

Utbedringskostnader overflater: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Det blir påvist sprekk i vindusglass i stue.

Karmer er værslitte. Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Enkelte dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

Viktig å merke seg at vinduer har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der pakninger rundt glasset blir stivere med årene, dette medfører at vinduene slipper ut mer varme. Forventet levetid for vinduer er 20-60 år.

Yttervegger

Oppsummering

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Panel er avsluttet nærmere beslag/vannbrett og terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes 8-10mm over beslag og minimum 30 cm over terreng.

Det er ikke registrert bruk av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Det har ikke blitt brukt tilstrekkelig med beslag fra tilbygg mot gavlvegg eldre del, samt beslag rundt konstruksjon på opplett.

Fukt- og råteskade i enkelte bord registrert nederst på kledning, dette antatt på bakgrunn av umalt endeved, kort avstand til vannbrett og manglende tekking ved takkonstruksjon.

Takkonstruksjon

Oppsummering

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Sviktende takkonstruksjon på carport som følge av sviktende grunn/fundamentering. Vindskier med skader.

TG2 på bakgrunn av alder, skader på vindskier og sviktende takkonstruksjon på carport som følge av sviktende grunn/fundament.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Ikke synlig pipevange i 2. Etasje. Pipa er delvis innkledd.

Beslag, pipe og høyde over tak er ikke inspisert på grunn av snø.

TG2 på grunn av alder og påviste forhold.

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

Eier informerer om at ildsted/Skorstein er inspisert av feier fra lokalt brann- og feievesen. Ingen mangler ved pipe og ildsted nede.

Det er mangler ved delvis innkledd pipe i 2. etasje.

Toalettrom

Oppsummering

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Trapp

Oppsummering

Trapp kjeller uten etablert rekkverk/håndlist. Noe svikt i trinn på trapp til kjeller.

Det registreres råteskader i nedre del av kjellertrapp pga fukttopptrekk fra kjellergulv / grunnmur.

Ikke tilfredstillende rekkverkshøyde på trapp til 2. Etasje, lavere enn 90cm.

Målt lysåpning i rekkverk 14cm, krav 10cm. Trapp til 2.etasje mangler håndløper på en side.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Det er ikke registrert tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget..

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

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Ingen opplysninger om frostproblematikk.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost og kondens. Enkelte rørstrekk er ikke forsvarlig festet.

Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et trykfall.

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

Deler av vanninstallasjonen fremstår som noe ufagmessig utført.

Ingen skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje. Ingen opplysninger om frostproblematikk. Vannkvaliteten er ikke testet.

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 eilsyn) 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 ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det finnes ikke noen kursfortegnelse.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Ventilasjon

Oppsummering

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

Naturlig ventilering av bad med ventil ut av vegg mot fri.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Avløpsrør til klossett mangler tetting i overgang rør / gulv.

Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv. Tettheten er derfor usikker. Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

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

Forventet levetid for våtroms vinylbelegg vegg/gulv er 10-30 år. Forventet levetid for våtromsplater i våtrom er 10-20 år.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Bygningsdeler med TG-IU

Taktekking

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

Utstyr på tak

Oppsummering

Ikke inspisert på grunn av snø. Anbefaler ytterligere undersøkelser når forholdene gjør det mulig.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.11.2023

Rapportdato
11.11.2023

Hjemmelshavere

Navn: Hege Dahle Meland

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Telefon: 41544653
Dato: 11.11.2023
Epost: Vegard@syversrudtakst.no



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Grunnet snø på terreng, taktekkning og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner. Det er ikke utført tilstandsanalyse på uthus, uthuset er kun enkelt beskrevet og avvik som er registrert er nevnt.

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: Glomstadsundet 12, 2450 Rena

Kommunenr: 3422 Gårdsnr: 54 Bruksnr: 68 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: - Ca.

Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Boligen er antatt fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn. Betongpilarer tilknyttet tilbygg og overbygd terrasse. Støpt grunnmur med sparestein, støpt betongplate i kjeller. Vegger over bakkenivå består av trekonstruksjoner, hoveddel med tømmerkasse kledd på to sider. Tilbygg av bindingsverk. Innvendig kledd med plater og panel, og utvendig med stående kledning.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, standard stubbloftkonstruksjon. Saltak takkonstruksjon med opplett mot vest, tak tekket med korrugerte stålplater.

Renner, nedløp og beslag av plastlagt/lakkert stål og aluminium, enkelte nedløp ført videre i rør til terreng.

Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.

Bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

TOMT

Selveier tomt på 2 137,2 m². Tomt etablert lang Glomma. Svakt skrånet sør/vestvendt tomt rundt tun og bratt skråning mot vest 1-2 meter fra bygninger. Innkjørsel med kjerrevei, dels gruset ved port. Hageanlegg bestående av plen, planter, blomsterbed, busker og trær. Eiendommen har gode lys- og solforhold, med etablert sørvendt veranda. Inngjerdet del av tomt med netting gjerde mot øst, gjerde med 2 porter. Påregnelig med noe støy fra nærområdet og omgivelsene.

PARKERING

Parkering i garasje og oppstillingsplass.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av støpt betonggulv, vinyl, malt tregulv i kjøkken og stue.

Vegg: Overflater bestående av pusset og malte betongvegger, malt panel og malte plater.

Tak: Overflater bestående av malt panel og malte plater.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Panelovner og peisovn etablert i stue 1. etasje.

VENTILASJON

Naturlig ventilering av bad med ventil ut av vegg mot fri. Mekanisk avtrekk på toalettrom, avtrekk ført ut av vegg mot fri.

Ventilator kjøkken med mekanisk vifte ført ut av vegg mot fri. Tilluft via enkelte veggventiler.

RADON

Det er ikke fremlagt radonmålingen. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler radonmåling i bolig.

Bygg antatt uten radonsperre. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Ved NVEs aktsomhetskart for flom viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Viser at deler av tomt har vært under vann. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Eier opplyser om at vannet ikke har vært i nærhet av bygningsmasse.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

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

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

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

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

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

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Den eksisterende ordningen med P-rom og S-rom vil bli avløst av en ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse for åpent areal, som dekker områder som balkonger, altaner, verandaer og carporter. Dette åpne arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal og skal rapporteres separat. Det er viktig å merke seg at parkeringsplasser, terrasser på bakkenivå og plattinger ikke vil bli inkludert i arealberegningen.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	10	0	10		Kjellerom/teknisk
1. etasje	53	46	7	Entre, trapperom, kjøkken, stue, bad og toalettrom.	Utvendig bod
2. etasje	0	0	0		
Totalt	63	46	17		

Øvrige arealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Uthus	75	0	75		Uthus/garasje/anneks
Totalt	75	0	75		

Hovedarealer (2024 standard)

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal
Kjeller	10	10	0	0	0
1. etasje	53	46	7	0	0
2. etasje	0	0	0	0	0
Totalt	63	56	7	0	0

Øvrige arealer (2024 standard)

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal
Uthus/garasje/anneks	75	0	75	0	0
Totalt	75	0	75	0	0

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Fritidsbolig med fullt bruksareal for 1. Etasje. Tak høyde under 1,9m er grensen for målbart areal, oppmålt etter NS 3940.

2. Etasje har ikke målverdig areal, målt høyde er fra 0,34m-1,76m. Areal 2. Etasje ca. 26m² (målt gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament



Viser avskalling av puss på grunnmur.



Viser avskalling av puss på grunnmur.

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller, Ringmur

Fundamenteringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Type byggegrunn Byggegrunn av løsmasse

Type grunnmur i kjeller Betong med sparestein

Støpt sparesteinsmur. Støpt betonggulv i kjeller.

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament TG-3

Grunnmuren har skader/sprekker.

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Det er ukjent om sprekker er gjennomgående, dette kan bare inspiseres fra krypkjeller. Krypkjeller uten adkomst.

Det er kort avstand fra fundamentering og grunnmur til bratt skråning mot vest.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Utbedring av påviste skader er nødvendig.

Det er registrert svikt i gulv på bad dette kan settes i sammenheng med sviktende fundamentering. Det anbefales ytterligere undersøkelser av fundamentering og grunn mot skråning.

Utbedringskostnader 10 000 - 50 000



Det registrert setninger, sviktende fundamentering til carport. Støpte fundamenter tilknyttet carport anbefales reetablert.



Viser sprekk setninger ved støpt såle i carport.

6.2 Krypkjeller



Begrenset besiktigelse av krypkjeller. Isolasjon og bjelkelag er eksponert for fukt. Plater mellom

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

grunn og stubbloft har løsnet eller eksisterer ikke.

Oppsummering av krypkjeller

TG-3

Det registreres vannansamlinger i kjelleren pga for dårlig fuktsikring/drenering. Vannansamlinger medfører til skadelige fuktverdier i krypkjelleren.

Det registreres omfattende skader i bjelkelaget pga fukt fra grunn.

Krypkjeller er inspisert fra utsiden ved grunnmur.

Krypkjelleren har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.

Det registreres skjevheter i stubbloftkonstruksjon.

Det er etablert lufteventiler i tilknytning til kryprom, det kunne til fordel vært etablert flere lufteluker for å bedre/optimalisere luftgjennomstrømningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Det må etableres adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Anbefaler å legge plast på bakken i krypkjelleren for å hindre fordamping fra bakken.

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.3 Rom under terreng



Fritt vann registrert i kjeller.

Type rom under terreng

Grovkjeller

Støpt betonggulv. Pusset og malte betongvegger. Tak med standard stubbloftkonstruksjon. Det er foretatt tiltak mot fuktighet ved etablering av avfukter og varme i kjeller.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

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

Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.

Det er registrert fukt- og råteskade på stubbloftkonstruksjon, målt vektprosent 21%

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Det registreres fritt vann på gulv ved trapp.



Viser råteskader i stubbloft. Anbefaler ytterligere undersøkelser bak kledning.



Viser forhøyede fuktverdier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre ventilering bør etableres anbefales etableres.

Det er viktig å utbedre fuktproblemer i kjelleren så snart som mulig for å unngå skade på bygningen og forbedre innendørs luftkvalitet. Takvann bør ledes vekk fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger.

Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene i stubbloft. Fukt- og råteskadet materialer bør fjernes og konstruksjon bør ytterligere kontrolleres for å sjekke eventuelle skader.

Tilstand settes i sammenheng med manglende drenering og fuktsikring.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.4 Balkong, terrasse, plating



Viser overbygget terrasse med adkomst fra stue og terreng.

Type	Terrasse
Overbygget sørvendt terrasse med adkomst fra terreng og stue. Areal på ca 3m ² .	
Det er etablert en terrasse i impregnert trevirke. Rekkverk med stående tette bord og toppbord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Terrasse fremstår i god stand alder tatt i betraktning.	
Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.	

TG-1

6.5 Vinduer og dører



Viser kondensskader rundt glass.

Beskrivelse	
Eldre varevindu 1+1 glass og ramme av tre antatt fra byggeår.	
Vinduer med 2-lags glass fra 2007 i entre, trapperom og soverom 2. etasje.	
Vinduer med malte vannbrett.	
Verandadører (varedører) med glassfelt, 1+1 glass. Eldre ytterdør av tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer med 2 lags isolerglass med produksjoner fra 2007. Eldre vinduer er vedlikeholdt med maling.	
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



Viser glippe mellom vannbrett og vindu i 2.etasje. Utbedring må påregnes.



Viser dugg på ruter.

Det blir påvist sprekk i vindusglass i stue.

Karmer er værslitte. Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Enkelte dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

Viktig å merke seg at vinduer har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der pakninger rundt glasset blir stivere med årene, dette medfører at vinduene slipper ut mer varme. Forventet levetid for vinduer er 20-60 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skade i vindu må utbedres.

Justeringer/smøring av vinduer og dører anbefales. Kittfalsler utvendig må vedlikeholdes.

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Flere vinduer med kondensskader, på befaringen ble det påvist dugg på ruter. Det bør foretas tiltak for å unngå kondens på vinduer.

Utskifting av eldre vinduer må påregnes med tiden.



Viser sprekk i glass.



Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

6.6 Yttervegger



Viser kort avstand til vannbrett.

Type fasade	Stående kledning
Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med sagflis og utvendig kledd med stående trepanel.	
Eldste del antatt med tømmerkasse. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep.	
Vannbrett av treverk etablert nederst på kledning på eldre del.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning av blandet alder. Fremstår som overflatebehandlet. Nyere kledning på tilbygg, ukjent alder.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
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?	Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Panel er avsluttet nærmere beslag/vannbrett og terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes 8-10mm over beslag og minimum 30 cm over terreng.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Det har ikke blitt brukt tilstrekkelig med beslag fra tilbygg mot gavlvegg eldre del, samt beslag rundt konstruksjon på opplett.

Fukt- og råteskade i enkelte bord registrert nederst på kledning, dette antatt på bakgrunn av umalt endeved, kort avstand til vannbrett og manglende tekking ved takkonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres.

På grunn av fuktig kjeller vil det kunne være fare for skader i sviller og bjelkeender. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.7 Renner og nedløp



Nedløpsrør er ikke tilstrekkelig festet.



Viser motfall/ skjevhet på takrenne.

Type	Metall, Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.	
Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. Enkelte renner med stor avstand fra tekking til renner.	
Registrert frostspreng på enkelte nedløp. Registrert rustdannelser på opphengskroker.	
Takkvann bør ledes vekk fra grunnmur, lukket rørsystem anbefales kontrollert/inspisert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av påviste skader må påregnes.	
Jevnlige rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning.	
Utbedringskostnader	Under 10 000



Registrert frostspreng på enkelte nedløp.



Viser sprukket utkast på vestsiden av boligen.

6.8 Takkonstruksjon



Viser skjevhet på takkonstruksjon ved carport.



Viser knekt ramme.

Takkonstruksjon

Saltak

Lukket og kledd takkonstruksjon. Konstruksjon inspisert fra bakkeplan, takflate og innvendig i fritidsbolig.

Selve takkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon.

For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Registrert noe fukt- og råteskade på synlige taksperrer ved takfot.

Inspisert fra

Fra bakken

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

Ja

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

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Sviktende takkonstruksjon på carport som følge av sviktende grunn/fundamentering. Vindskier med skader.

TG2 på bakgrunn av alder, skader på vindskier og sviktende takkonstruksjon på carport som følge av sviktende grunn/fundament.



Sviktende takkonstruksjon på carport som følge av sviktende grunn/fundamentering.

6.9 Takteking



Taktekkingen er ikke besiktiget grunnet snø. Anbefaler ytterligere undersøkelser når forholdene gjør det mulig.

Type tekking Lakkerte stålplater

Saltak takkonstruksjon tekket med korrugerte stålplater.

Inspisert fra På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? Ikke kontrollert

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Ikke kontrollert

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

Oppsummering av takteking **TG-IU**

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.10 Utstyr på tak

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

Ikke inspisert på grunn av snø. Anbefaler ytterligere undersøkelser når forholdene gjør det mulig.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte.	
1. Etasje med stubbloftskonstruksjon, isolert med flis og mineralull.	
Etasjeskillere 2.etasje er trebjelkelag isolert med flis.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
<p>Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 45mm innenfor 2m på bad.</p> <p>Ved belastning registreres sterke rystelser i bjelkelaget. Etasjeskille i 1.etasje har store skjevheter.</p> <p>Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.</p> <p>På grunn av rå/fuktig kjeller vil det kunne være fare for skader i sviller og bjelkeender.</p> <p>TG3 på bakgrunn av fritt eksponert isolasjon og bjelkelag under tilbygget del og registrert fukt- og råteskade i etasjeskiller fra kjeller.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Adkomst til krypkjeller anbefales for å kartlegge årsaken til skjevhet og eventuelle skader.	
For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.	
Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til skjevheter.	
Fukt- og råteskadet materialer bør fjernes og konstruksjon bør ytterligere kontrolleres for å sjekke eventuelle skader. Øke ventilering av kjellerrom.	
Lede bort regn- og smeltvann fra grunnmur.	
Innvendige tetttiltak eller utvendig fuktsikring og drenering.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Ildsted/Skorstein



Sotluke plassert i kjøkken.



Viser klebersteinsovn i stue med toppmontert røykgassrør.

Type pipe	Tegl
Ett-løps halvstein teglpipe, skorstein fra byggeår.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Ikke synlig pipevange i 2. Etasje. Pipa er delvis innkledd.

Beslag, pipe og høyde over tak er ikke inspisert på grunn av snø.

TG2 på grunn av alder og påviste forhold.

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

Eier informerer om att ildsted/Skorstein er Inspisert av feier fra lokalt brann- og feievesen. Ingen mangler ved pipe og ildsted nede.

Det er mangler ved delvis innkledd pipe i 2.etasje.



Viser sprekk i stein.



Viser vedovn i 2.etasje. Ikke synlig pipevange i 2. Etasje.

6.13 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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Over og underskap. Laminerte benkeplater. Fliser i benkerygg. Porselen kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Integrert kjø- og fryseskap, stekovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

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

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Ventilator med tilfredsstillende avtrekk.

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert.

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

Nei

Ikke kontrollert.

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 foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

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

Nei

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). 2. Etasje har ikke målverdig areal, målt høyde er fra 0,34m-1,76m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

6.15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Rommet har etablert mekanisk avtrekk, men mangler tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilluft anbefales etablert.	

6.16 Trapp



Noe svikt i trinn på trapp til kjeller. Viser fuktopptrekk i nedre del på grunn av fukt i kjellergulv.
Det er etablert avstand fra kjellergulv til trapp med bruk av stein.

Beskrivelse	
Kjellertrapp er en bratt tretrapp fra byggeår.	
Malt tett trapp mellom 1. Etasje og 2. Etasje fra byggeår. Vanger, inntrinn og opptrinn, rekkverk og håndlist av treverk.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-2
Trapp kjeller uten etablert rekkverk/håndlist. Noe svikt i trinn på trapp til kjeller.	
Det registreres råteskader i nedre del av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv / grunnmur.	
Ikke tilfredstillende rekkverkshøyde på trapp til 2. Etasje, lavere enn 90cm.	
Målt lysåpning i rekkverk 14cm, krav 10cm. Trapp til 2.etasje mangler håndløper på en side.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. Utbedring av svikt i trinn og bedre understøtte ved kjellertrapp anbefales.	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspirer slik at åpningen ikke overstiger 10cm ved rapp mellom 1 og 2.etasje.	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	



Viser trapp mellom 1 og 2.etasje

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Privat avløpsanlegg.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

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

Det er ikke registrert tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget..

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

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Ingen opplysninger om frostproblematikk.

6.18 Vannledninger



Viser brønn med hydroforanlegg, vannpumpe, hovedstoppekran og trykktank.

Type anlegg Kobber

Privat vann fra brønn med hydroforanlegg, vannpumpe og trykktank. Vannrør av plastbelagte kobberrør.

Brønn, vannpumpe, trykktank, varmtvannsbereder og fordelingnett plassert i teknisk rom kjeller, tilkomst via luke i gulv på kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Eier opplyser om frostskaide på vannrør, skade utbedret av Hendriks AS.

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? Ja

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost og kondens. Enkelte rørstrekk er ikke forsvarlig festet.

Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et trykkfall.

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

Deler av vanninstallasjonen fremstår som noe ufagmessig utført.

Ingen skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje. Ingen opplysninger om frostproblematikk. Vannkvaliteten er ikke testet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Anlegget anbefales undersøkt av fagmann.



Inntakboks med hovedsikringer plassert i trapperom 2. Etasje.



Sikringsskap plassert trapperom 1. Etasje.

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

Type sikringer Skrusikringer

Inntak via jordkabel til bolig, en-faset 230V anlegg.

Inntakboks med hovedsikringer plassert i trapperom 2. Etasje. Jordkabel til uthus med underskap plassert i garasje.

Type anlegg Åpent

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Deler av installasjon fremstår som utført i nyere tid. Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Ja

Er det manglende kursfortegnelse? Ja

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

Er kabler utilstrekkelig festet? Nei

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

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Ikke besvart

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

Oppsummering av elektrisk TG-2

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

Det finnes ikke noen kursfortegnelse.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.



Viser sikringskap med fem skrusikringer i uthus.

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2007	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen avvik eller skader ble registrert.	
Bereder tilkoblet stikkontakt. Anbefales fast tilkobling.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

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

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

Naturlig ventilering av bad med ventil ut av vegg mot fri.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Anbefales etablert mekanisk avtrekk og tilluft på bad.

Anbefaler å etablere flere veggventiler i bolig.

6.22 Våtrom



Viser baderomsinnredning og dusjkabinett.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

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?

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

Viser vann og avløpsinstallasjoner under baderomsinnredning.



Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv.

Oppsummering av overflater

TG-3

Våtrommet har ikke sluk. Skjevheter i gulv, se beskrivelse om etasjeskillere.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende sluk.

Noe skjevheter og trapping på plater på vegg.

Det registreres nedbøying i gulv på bad.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

En ytterligere undersøkelse av stubbloft må foretas.

Sluk i gulv må etableres for god vannsikkerhet.

Utbedringskostnader overflater

Ingen umiddelbar kostnad

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av 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? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke montert bunnlister under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monteringsanvisninger.

Avløpsrør til klossett mangler tetting i overgang rør / gulv.

Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv. Tettheten er derfor usikker. Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

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

Forventet levetid for våtroms vinylbelegg vegg/gulv er 10-30 år. Forventet levetid for våtromsplater i våtrom er 10-20 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med et dusjkabinett, baderomsinnredning med servant. Rommet har naturlig avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Ventilert via ventil i yttervegg. Manglende tilluft.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	

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-1
Hulltaking er ikke foretatt da alle vannrørene er synlige (ingen rør er ført inni vegg). Badet har også dusjkabinett, og det dusjes i så måte ikke direkte på overflater (verken gulv eller vegg). I tråd med forskrift til avhendingsloven §2-2 har takstmannen vurdert hulltaking som unødvendig fordi våtrommet har åpne rørføringer og en eventuell lekkasje vil være synlig i rommet og ikke i veggkonstruksjonen.	
Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.23 Øvrig: Uthus/Garasje



Viser uthus/garasje med oppgradering, vedlikehold og moderniseringsbehov.



Sviktende fundamentering/grunn.

Beskrivelse

Fundamenter, gulv og sokkel av støpt betong. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader av trepanel. Konstruksjonene er isolert og uisolert. Saltak konstruksjon av plassbygde taksperrer. Undertak av trepanel. Takteking av korrugerte stålplater. Vindskier, isbord og utstikk i gavler og raft av treverk. Takrenner og nedløp av plastbelagt/lakkert stål og aluminium, over-/takvann til terreng. Varevindu med 1+1 glass antatt fra byggeår. Tredører antatt fra byggeår. Leddport av tre, manuell åpningsmekanisme. Vinduer og dører tilknyttet anneks fra 2007. Elektrisk installasjon med sikringskap plassert i garasje.

Det registreres sviktende fundamentering/grunn. Kort avstand fra uthus til skråning. Råteskader på kledning. Fukt og råteskader på takkonstruksjon. Tekking, renner og nedløpsrør med svikt. Svekkelser i bjelkelag. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.24 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant