

Søbakkvegen 17 2409 ELVERUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

BRA: 116 m²

BRA-i: 110 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

1

TG-2

13

TG-3

11

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, tilleggssbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31269>

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 mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Dreneringen/fuksikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i trematerialer.

Det er fall på terrenget inn mot grunnmur.

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

Anbefalte tiltak

Drenering må skiftes.

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

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

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Grunnmur og fundament

Oppsummering

På befaringsdagen ble det registrert sprekker og avskalling av puss på grunnmur.

Det er registrert tydelige fukskader på grunnmuren i form av misfarging, saltutslag og avskalling av puss. Pussen har i flere områder falt av, og bakenforliggende treullsementplater er eksponert. Det er synlig nedbrytning i disse materialene. Dette indikerer vedvarende fuktbelastning, og muren har ikke tilfredsstillende fuksikring. Tilstanden vurderes som alvorlig med risiko for videre nedbrytning og eventuelle følgeskader.

Grunnmuren er en gråsteinsmur/sparestein, og det er vanskelig å registrere eventuelle bevegelser (sprekker og skader) i grunnmuren.

Tilstand kan settes i sammenheng med alder og manglende fuksikring.

Anbefalte tiltak

Grunnmuren fungerer ikke tilfredsstillende, og det er behov for tiltak for å hindre videre skadeutvikling. Det anbefales nærmere undersøkelser av fuktforhold og vurdering av eventuell utvendig eller innvendig fuksikring. Pussen bør reetableres for å beskytte underliggende materiale.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Rom under terreng

Oppsummering

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

Det er synlige fukt i overflater.

Det registreres en typisk "kjellerlukt" som erfaringsmessig kan komme fra en fuktskade.

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

Innvendig avflassing av puss og maling.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking.

Anbefalte tiltak

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Det bør gjøres tiltak for å bedre de klimatiske forhold i kjelleren slik at fuktinnhold i treverk synker til godt under 20 vektprosent.

Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler.

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

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det blir påvist sprekk i vindusglass i kjeller og 2.etasje.

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

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

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

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

Råteskader på Terrassedør.

Anbefalte tiltak

Tettelisten bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskifting av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

Utskifting av vinduer med skade må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Det er store skader i takrenner.

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

Anbefalte tiltak

Utskifting av takrenner må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert en takteking med glatt overflate og det er krav til snøfanger.

Det er ikke montert snøfangere.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille har store skjevheter. Det registreres store sprekker mellom gulvlist og gulv.

Ved belastning registreres rystelser i bjelkelaget. Det registreres knirk.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i 2.etasje på over 35mm.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter i 1.etasje.

Anbefalte tiltak

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

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

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fremstår som defekt.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ventilator over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke registrert tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Det registreres store rustskader på avløpsrør av jern. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Anbefaler ytterligere undersøkelser vedrørende lufting av avløpsanlegget.

Utskifting av avløpsrør innvendig og utvendig må påregnes pga av alder.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være stor risiko for lekkasjer.

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost. Rørstrekk som går langs yttervegg er utsatt for frost.

Det registreres vanndrypp fra hovedstoppekran i kjeller. Det registreres irr, og rust på rør og koblinger.

Generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Anbefalte tiltak

Pga alder må vannledninger skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Lekkasje på hovedstoppekran må repareres/ skiftes ut.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom

Oppsummering

Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Våtrommet er ikke tett og må rehabiliteres. Ikke etablert sluk eller tettesjikt ved døråpning. Registreres mugg bak dusjkabinett.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Krypkjeller

Oppsummering

Det er registrert en dør i kjellerveggen som antas å gi adkomst til en krypkjeller eller et lukket hulrom under bygningen. Døren lar seg imidlertid ikke åpne, og det har derfor ikke vært mulig å inspisere området bak. Det foreligger dermed begrenset informasjon om tilstanden i eventuelt kryperom.

Anbefalte tiltak

Manglende tilgang innebærer at det ikke kan utelukkes skjulte skader, som fukt, råte eller skadedyr. Det anbefales å etablere tilgang og foreta en nærmere vurdering av forholdene i rommet.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Fundamenter er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Det registreres råteskader i rekkverket.

Det registreres værslitt/oppsprukket trevirke.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det registreres stedvis råde i trekledning.

Det er stedvis registrert manglende musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales.

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Råteskader trevirke må skiftes ut.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Tette raftekasser. Ingen innlufting ved raft.

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.

Anbefalte tiltak

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

Taktekking

Oppsummering

Det registreres rust i takplater og skruer. Det er bulker i takplater.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

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

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.

Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.

Det registreres kort avstand mellom ildsted og brannmur.

Det registreres sprekker/ riss i pipa. Det registreres rust på sotluke i kjeller. Avvik ved åpne/lukkemekanisme.

Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

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 feiervesen.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Over og underskap. Laminerte benkeplater. Metallkummer med benkebeslag. 1-greps blandebatteri med avstengning for vaskemaskin. Opplegg for komfyr og vaskemaskin.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Trapp

Oppsummering

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Det registreres knirk. Forsvarlig adkomst til kjelleren anbefales etablert.

Anbefalte tiltak

Modernisering må påregnes.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Elektrisk

Oppsummering

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.

Deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid.

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon fremskaffes. Anbefaler primært teknisk gjennomgang av el.takstmann, alternativt tilsyn av DLE. Hvis en utbedringskostnad er opplyst, så gjelder dette estimatet KUN for gjennomføringen av et tilsyn/en teknisk gjennomgang. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg. 10 000kr.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Overflatene bærer preg av aldring og manglende vedlikehold. Tapetet er slitt og har løsnet flere steder, og vegg til vegg teppe på gulv er ujevnt og bulkete. Gulv med en god del knirk. Tregulv bærer preg av alder og slitasje.

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

Anbefalte tiltak

Overflater må utbedres eller skiftes. Det må påregnes modernisering.

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Lovlighet

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

Takhøyden i 2.etasje måles til ca 1,32 - 1,95m.

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

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).

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.5.2025

Rapportdato
14.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ingvild Kjærnet**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Vegard Syversrud** Telefon: **41544653**
Firma: **Syversrud Takst AS** Epost: **Vegard@syversrudtakst.no**
Adresse: **Forstmester mejdells veg 32A,
2407 Elverum**



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

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: **Søbakkvegen 17, 2409 Elverum**

Kommunenr: **3420** Gårdsnr: **26** Bruksnr: **10** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **- Ukjent byggeår.**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Grunnmur med sparestien. Støpte kjellergulv uten fuktsikring. Etasjeskille mellom etasjer med trebjelkelag. Yttervegger er oppført med trekonstruksjoner, opplyst tømmerkasse eldre del, kledd på to sider. Yttervegger i bindingsverk og utvendig kledd med stående trepanel. Saltak takkonstruksjon tekket med korrugerte metallplater. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Enkelte i plast.

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

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 ca 974,5 m². Tomtestørrelsen må verifiseres. Tilkomst til eiendommen via asfaltert kommunal vei. Gruset innkjørsel og asfaltert gangsti mellom hus og garasje. Tomt opparbeidet med gjerde, plen, blomsterbed og diverse beplantning. Eiendommen har normale lys- og solforhold. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

PARKERING

Parkering på oppstillingsplass og i garasje.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Vedovn etablert i stue 1. etasje og kjøkken. Luft til luft varmepumpe.

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.

Betraktningene 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 gavl m.m. en forventet tid for utskiftning på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

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

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

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	116	110	6	0	15
Garasje og inntilbygget boder	32	0	32	0	0
Totalt m²	148	110	38	0	15

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	89	83	6	0	15
2. etasje	27	27	0	0	0
Totalt m²	116	110	6	0	15

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	39	27	12
Totalt m²	39	27	12

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	89	83	6	Vindfang, trapperom, kjøkken, bad, stue, spisestue og soverom.	Bod med utvendig adkomst.
2. etasje	27	27	0	Trapperom/gang, uinnredet rom og uinnredet rom.	
Totalt m²	116	110	6		

Bygning: Garasje og inntilbygget boder

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	32	0	32	0	0
Totalt m²	32	0	32	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	39	32	7
Totalt m²	39	32	7

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	32	0	32		Garasje og 2 boder.
Totalt m²	32	0	32		

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.

Takhøyden i 2.etasje varierer gjennom hele etasjen på grunn av skjevhet i etasjeskiller. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og høyden varierer mye. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Areal i kjeller er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Gulvareal ca : 60 m2.

Frittstående garasje på ca 24m2. Inntilbygget bod på ca 8 m2. Bod 2 ikke målbar grunnet lave himlingshøyder.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-3
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i trematerialer. Det er fall på terrenget inn mot grunnmur. Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Drenering må skiftes. Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Støpte kjellergulv uten fuksikring.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Type grunnmur i kjeller

Gråsteinsmur, Betong med sparestein

Synlig treull i kjeller.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

På befaringsdagen ble det registrert sprekker og avskalling av puss på grunnmur.

Det er registrert tydelige fuktskader på grunnmuren i form av misfarging, saltutslag og avskalling av puss. Pussen har i flere områder falt av, og bakenforliggende treullsementplater er eksponert. Det er synlig nedbrytning i disse materialene. Dette indikerer vedvarende fuktbelastning, og muren har ikke tilfredsstillende fuksikring. Tilstanden vurderes som alvorlig med risiko for videre nedbrytning og eventuelle følgeskader.

Grunnmuren er en gråsteinsmur/sparestein, og det er vanskelig å registrere eventuelle bevegelser (sprekker og skader) i grunnmuren.

Tilstand kan settes i sammenheng med alder og manglende fuksikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Grunnmuren fungerer ikke tilfredsstillende, og det er behov for tiltak for å hindre videre skadeutvikling. Det anbefales nærmere undersøkelser av fuktforhold og vurdering av eventuell utvendig eller innvendig fuksikring. Pussen bør reetableres for å beskytte underliggende materiale.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.3 Kryp kjeller



Dør var spikret igjen.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Det er registrert en dør i kjellerveggen som antas å gi adgang til en krypkjeller eller et lukket hulrom under bygningen. Døren lar seg imidlertid ikke åpne, og det har derfor ikke vært mulig å inspisere området bak. Det foreligger dermed begrenset informasjon om tilstanden i eventuelt kryperom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende tilgang innebærer at det ikke kan utelukkes skjulte skader, som fukt, råte eller skadedyr. Det anbefales å etablere tilgang og foreta en nærmere vurdering av forholdene i rommet.

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng

Grovkjeller

Støpt betonggulv uten etablert dampsperre.

Kjeller uten etablerte risikokonstruksjoner ved gulv og vegger. Mindre risikokonstruksjoner ved treører, vinduer og treoreler satt mot betong-/murflater. Enkelte veggventiler.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

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

Det er synlige fukt i overflater.

Det registreres en typisk "kjellerlukt" som erfaringsmessig kan komme fra en fuktskade.

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

Innvendig avflassing av puss og maling.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Det bør gjøres tiltak for å bedre de klimatiske forhold i kjelleren slik at fuktinnhold i treverk synker til godt under 20 vektprosent.

Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler.

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

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000





6.5 Balkong, terrasse, platting



Viser terrasse, mindre del med overbygg.

Type	Terrasse
Terrasse med adkomst fra gang og terreng. Terrasse mot sør.	
Bjelkelag, gulv og rekkverk oppført i impregnert trevirke. Fundamentert på heller.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Fundamenter er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.	
Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Det registreres råteskader i rekkverket.	
Det registreres værslitt/oppsprukket trevirke.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	



6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt. To terrassedører med 2 lags glass, produksjonsår 1986.

Eldre varevinduer 1+1 glass og ramme av tre.

Innerdører med blandet alder og utførelse.

Vindu med 2-lags glass, produksjonsår 1985.

Vinduer med malte vannbrett og noe beslag.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Dører og vinduer med blandet alder.

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

TG-3

Det blir påvist sprekk i vindusglass i kjeller og 2.etasje.

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

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

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

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

Råteskader på Terrassedør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tettelisten bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

Utskifting av vinduer med skade må påregnes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.7 Yttervegger



Type fasade

Tømmer, Stående kledning

Yttervegger er oppført med trekonstruksjoner, opplyst tømmerkasse eldre del, kledd på to sider. Yttervegger i bindingsverk og utvendig kledd med stående trepanel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

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

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.

Det registreres stedvis råte i trekledning.

Det er stedvis registrert manglende musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales.

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Råteskader trevirke må skiftes ut.

6.8 Renner og nedløp



Type	Metall, Plast
Takrenner, nedløp og beslag av metall. Enkelte i plast.	
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 er store skader i takrenner.	
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av takrenner må påregnes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.9 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon

Saltak, Pulttak

Inspisert fra

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?

Ja

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Tette raftekasser. Ingen innlufting ved raft.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.10 Takteking



Type teking

Metallplater

Saltak takkonstruksjon tekket med korrugerte metallplater. Eldre teking, alder ukjent.

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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

Ja

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

Ikke kontrollert

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

Ja

Oppsummering av takteking

TG-2

Det registreres rust i takplater og skruer. Det er bulker i takplater.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.

Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
----------------------------	----

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

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
--	----

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

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger.

Det er ikke montert snøfangere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
------	--------------

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Etasjeskille har store skjevheter. Det registreres store sprekker mellom gulvlist og gulv.

Ved belastning registreres rystelser i bjelkelaget. Det registreres knirk.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i 2.etasje på over 35mm.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter i 1.etasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.13 Ildsted/Skorstein



Vedovn plassert på kjøkkenet.



Der registreres sprekk og avskalling på pipe.

Type pipe Stål

Pipe fremstår som rehabilitert med stålrør.

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

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

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

Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.

Det registreres kort avstand mellom ildsted og brannmur.

Det registreres sprekker/ riss i pipa. Det registreres rust på sotluke i kjeller. Avvik ved åpne/lukkemekanisme.

Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

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 feiervesen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

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



Kombikamin i stue.



6.14 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning.



Viser vann og avløpsinnstallasjoner under kum.

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Over og underskap. Laminerte benkeplater. Metallkummer med benkebeslag. 1-greps blandebatteri med avstengning for vaskemaskin. Opplegg for komfyr og vaskemaskin.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-3

Avtrekk fremstår som defekt.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ventilator over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader avtrekk

Under 10 000

6.15 Lovlighet

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

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

Ikke framlagt og derfor ikke kontrollert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Ja

Takhøyden i 2.etasje måles til ca 1,32 – 1,95m.

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

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

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Manglende brannslukkerutstyr

Er det skader på røykvarsler?

Nei

6.16 Trapp



Viser trapp mellom 1 og 2 etasje

Beskrivelse

Kjellertrapp er en bratt trapp fra byggeår. Lukket tretrapp mellom 1 og 2.etasje.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-2

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Det registreres knirk. Forsvarlig adkomst til kjelleren anbefales etablert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Modernisering må påregnes.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.17 Avløpsrør



Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-3

Det er ikke registrert tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Det registreres store rustskader på avløpsrør av jern. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

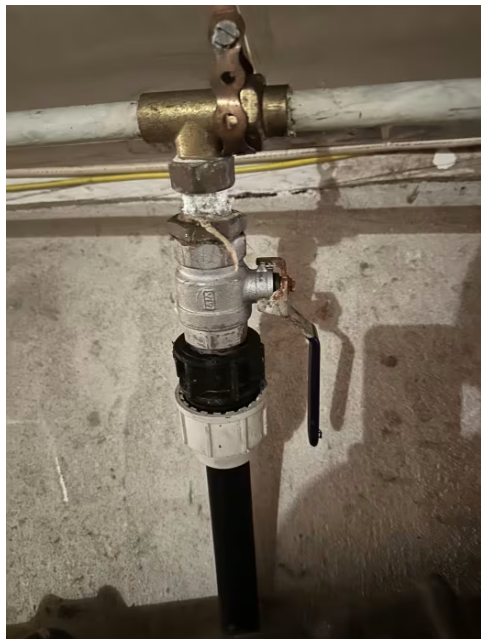
Anbefaler ytterligere undersøkelser vedrørende lufting av avløpsanlegget.

Utskifting av avløpsrør innvendig og utvendig må påregnes pga av alder.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.18 Vannledninger



Viser hovedstoppekran og vanninntak.

Type anlegg	Kobber, Jern
Vanninntak og hovedstoppekran plassert i kjeller.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-3
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være stor risiko for lekkasjer. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost. Rørstrekk som går langs yttervegg er utsatt for frost. Det registreres vanddrypp fra hovedstoppekran i kjeller. Det registreres irr, og rust på rør og koblinger. Generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga alder må vannledninger skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Lekkasje på hovedstoppekran må repareres/ skiftes ut.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.19 Elektrisk



Viser inntak og sikringsskap plassert i 2. etasje

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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

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.

Deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon fremskaffes. Anbefaler primært teknisk gjennomgang av el.takstmann, alternativt tilsyn av DLE. Hvis en utbedringskostnad er opplyst, så gjelder dette estimatet KUN for gjennomføringen av et tilsyn/en teknisk gjennomgang. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg. 10 000kr.

6.20 Varmesentral



Viser innedel montert i stue.



Viser utedel.

Type anlegg

Varmepumpe

Luft til luft varmpumpe. Inndel montert i stue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Service utført av ELTEX

Når var siste service på anlegget?

2025

Finnes det oljetank på eiendommen?

Ja

Oljetank plassering

Nedgravd

Er det pålegg om sanering?

Nei

Har oljetank lekkasjesikring?

Nei

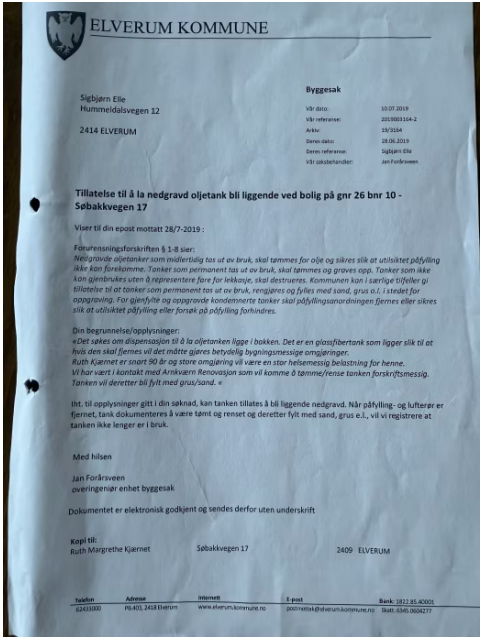
Oppsummering av varmesentral

TG-1

Det er ikke etablert noen løsning for at kondensvann fra varmpumpen ledes bort fra grunnmur.

Det er etablert en oljetank på eiendommen. Det er framlagt dokumentasjon på at denne skal være tilfredsstillende sanert uten oppgraving og fjerning. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



6.21 Varmtvannsbereder



Viser bereder plassert i kjeller.

Plassering bereder	
Kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
150 L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er plassert i rom uten sluk.	
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	



Det registreres irr og rust på koblinger.
Antydninger til lekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

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

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

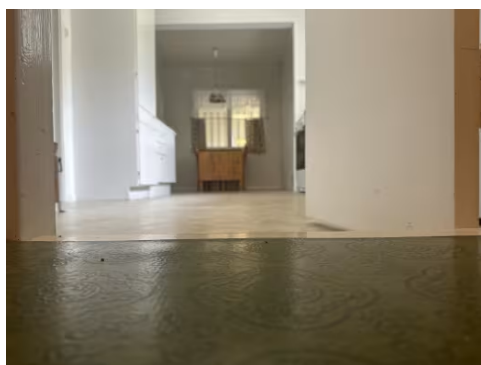
Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.23 Våtrom



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Våtrommet er ikke tett og må rehabiliteres. Ikke etablert sluk eller tettesjikt ved døråpning. Registreres mugg bak dusjkabinett.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000



6.24 Øvrig: Innvendige overflater



Viser slitasje på gulv.

Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av belegg, vegg til vegg teppe og tregulv.

Vegg: Overflater bestående av tapet, malte plater, malt trepanel og mdf plater.

Tak: Overflater bestående av malte plater.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Overflatene bærer preg av aldring og manglende vedlikehold. Tapetet er slitt og har løsnet flere steder, og vegg til vegg teppe på gulv er ujevnt og bulkete. Gulv med en god del knirk. Tregulv bærer preg av alder og slitasje.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflater må utbedres eller skiftes. Det må påregnes modernisering.



Det registreres fuktskjolder på plater i kott 2.etasje. Ikke målt forhøyde verdier.

6.25 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

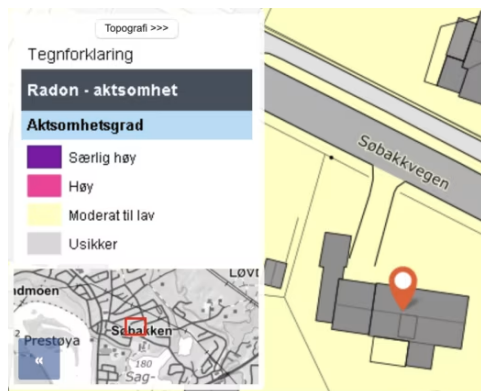
Garasje oppført på støpte sokler. Innvendig med jordgolv. Vegger og himling med plater. Yttervegger oppført i bindingsverk og utvendig kledd med stående kledning. Saltak takkonstruksjon i tre tekket med plater. Renner og nedløp av metall. Gangdør og port tre.

To inntilbygde uisolerte boder. Golv med jordgolv, en bod med plater. Vegger oppført i bindingsverk og utvendig kledd med liggende panel. Pulttak takkonstruksjon tekket med plater. Mangler undertak. Renner og nedløp med metall. Plassbygde tredører.

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



6.26 Øvrig: Radon



Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant