

Parisbudalsveien 2 2460 OSEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2016

BRA: 73 m²

BRA-i: 70 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

19

TG-2

4

TG-3

2

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Takstrappen

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/24195>

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 rapportens sammendrag. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Renner og nedløp

Oppsummering

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. Manglende skjøl i renne over bod. Svank i renne ved bod.

Anbefalte tiltak

Utbedring av takrenner må påregnes. Utskifting av nedløp må påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres enkelte sprekker i kledning, samt utslag av kvae.

Anbefalte tiltak

Kledning med sprekker anbefales byttet.

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

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Shingel har skader enkelte steder.

Anbefalte tiltak

Påviste skader må utbedres.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Lovlighet

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

Det mangler brannslukningsapparat.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.10.2024

Rapportdato
2.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: Daniel Sandin

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: Nina Sanne Adeler

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Roar Bjølseth

Telefon: 41610876

Firma: Bjølseth Takst

Epost: Bjolsethtakst@gmail.com

Adresse: Møllervegen 8 , 2409 Elverum

Om bygningssakkyndig:

21 års erfaring i bygge bransjen, med bygging, rehabilitering og vedlikehold av boliger.
Tømrermester og fagskole ingeniør

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.

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: Parisbudalsveien 2, 2460 Osen

Kommunenr: 3422

Gårdsnr: 36

Bruksnr: 538

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2016

Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGEMÅTE:

Støpt plate på mark.

Stående og liggende kledning.

Saltakskonstruksjon teknet med shingel.

To-lags vinduer fra byggeår.

Ytterdør av tre med glass.

Innvendige overflater:

Gulv av parkett og flis

Liggende panel på vegger

Panel i tak

Kjøkken:

Kjøkken med glatte hvite fronter

Over og underskap.

Heltre benkeplate med nedfelt stålkum og koketopp

Integrerte hvitevarer som kjølfrys, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp

Panel i benkerygg

Bad:

Gulv og vegger med flis, panel i tak.

Vegghengt servant med heldekkende vask, skuffer under vask, ettgreps blandebatteri

Speil over servant

Innfellbare dusjdører og vegghengt dusjgarnityr

Wc og opplegg for vaskemaskin

TOMT:

Selveiertomt på ca 1183,7 m². Informasjon hentet fra Seeiendom.no

Adkomst via privat vei.

Eiendommen har Privat vann og avløpsledning

Parkering på egen tomt

OPPVARMING:

Varmekabler og vedfyring

VENTILASJON:

Ventiler i vinduer og åpningsbare vinduer.

RADON:

Det er ikke dokumentert at hytten er oppsatt med radonsperre mot grunn.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLERE:

Røykvarsler er ok

Manglende brannslukker

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.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	73	70	3	0	43
Loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	73	70	3	0	43

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	37	0	37
Totalt m²	37	0	37

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	73	70	3	Gang, stue, kjøkken, to soverom og bad	Utvendig bod
Loft	37	0	37		Hems med stue og to soverom
Totalt m²	110	70	40		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Støpt plate på mark	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Støpt plate på mark med isolerte ringmurselementer	
Type byggegrunn	Byggegrunn av pukkk/stein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

6.3 Balkong, terrasse, platting



Terrasse.

Type	Terrasse
Terrasse på bakkeplan	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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	TG-1
Overflatebehandling anbefales	



Terrasse.



Terrasse.



Overflatebehandling.



Vindu.



Boddør.

Beskrivelse

Tolagsvinduer fra byggeår
Balkonger med glass.
Utgangsdør i tre med glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Vindu, ytterdør og balkongdør er fra byggeår.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Enkelte vinduer og dør tar i karm og har behov for justering.



Ytterdør.



Balkongdør.

6.5 Yttervegger



Sprekk i kledning.



Utslag av kvae.



Sprekk i kledning.

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Liggende og stående villmarkspanel	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres enkelte sprekker i kledning, samt utslag av kvae.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kledning med sprekker anbefales byttet.	
Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Loftet er innredet med stue, to soverom. Bod utenfor knevegg på en side.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1

6.7 Renner og nedløp



Manglende skjõt i takrenne.



Type	Aluminium
Renner og nedløp av aluminium.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. Manglende skjõt i renne over bod. Svank i renne ved bod.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av takrenner må påregnes. Utskifting av nedløp må påregnes.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

Ujevnheter i takrenne.



Frostspreg i nedløp.



Frostspreg i nedløp.

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Saltakskonstruksjon tekket med shingel.
Takvinkel på 29 grader.

Inspisert fra

På tak

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

Nei

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

Nei

6.9 Taktekking



Mose på tak.



Ødelagt shingel.



Ødelagt shingel.

Type tekking	Pappshingel
--------------	-------------

Pappshingel	
-------------	--

Inspisert fra	På tak
---------------	--------

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

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

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

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

Oppsummering av taktekking

TG-2

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Shingel har skader enkelte steder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste skader må utbedres.

6.10 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?	Ja
--	----

Manglende taksikkring og adkomst for feier.

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Betongdekke, Trebjelkelag

Betongdekke i 1. etg og trebjelkelag på loft

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

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

6.12 Ildsted/Skorstein



Pipe over tak.

Type pipe Stål

Toppmontert stålpipe.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Vedovn plassert i stue 1. etg.

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

Nei

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra taket

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1



Vedovn.

6.13 Kjøkken



Kjøkken.



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

Kjøkken med glatte hvite fronter
 Over og underskap.
 Heltre benkeplate med nedfelt stålkum og koketopp
 Integreerte hvitevarer som kjøl/frys. Oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp
 Panel i benkerygg

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Mekanisk avtrekk ut igjennom yttervegg

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.14 Lovlighet



Røykvarsler.

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

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

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

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

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

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Manglende brannslukkerutstyr

Det mangler brannslukkingsapparat.

Er det skader på røykvarsler? Nei

6.15 Trapp



Trapp opp til hems.

Beskrivelse

Åpen tretrapp opp til hems.

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? Ja

Mangler håndløper i trappeløp? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp

TG-1

Det er ingen krav til trappeadkomst til plan som ikke har måleverdig areal. Det anbefales å montere håndløper for bedre personsikkerhet.

6.16 Avløpsrør



Lufting av kloakk.

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør er skjult i vegger og gulv, vurderingene begrenser seg til synlige avløp.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

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

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

6.17 Vannledninger



Avrenning for fordelerskap.

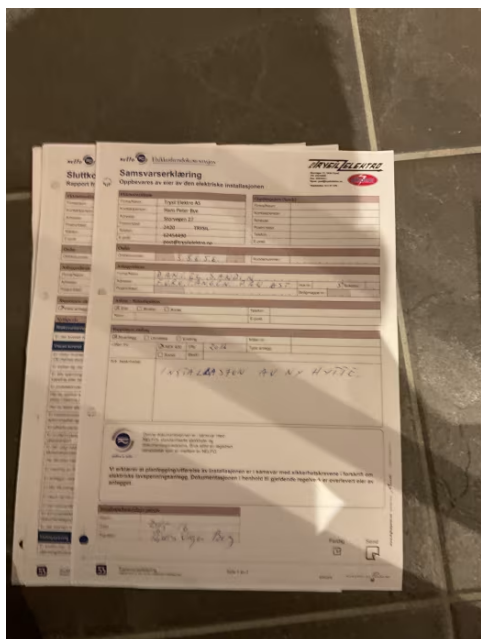


Fordelerskap.

Type anlegg	Rør i rør system
Vannledninger er skjult i vegger og gulv, vurderingene begrenser seg til synlige avløp.	
Kobber i benk under vask på kjøkken	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Fordelerskap er plassert på bad.

6.18 Elektrisk



Samsvarserklæring.



Sikringskap

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Sikringskap er plassert i gang

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

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

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

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

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Oppsummering av elektrisk

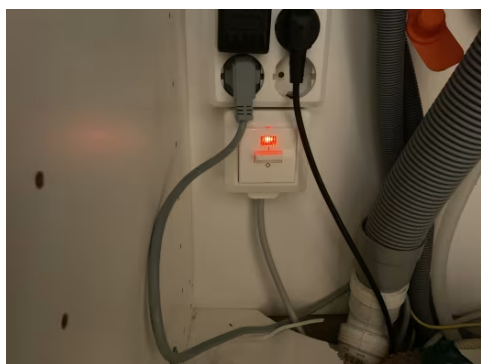
TG-1

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

6.19 Varmtvannsbereder



Bereder plassert under benk på kjøkken.



Fast tilkobling av bereder.

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2016

Størrelse

Ukjent

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

6.20 Ventilasjon



Ventiler i vindu.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og åpningsbare vinduer.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.21 Våtrom



Manglende membran under klemring.



Hulltaking i tilstøtende rom.



Bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger
Panel i tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

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

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Dør er plassert i våtsone. Beskyttes for vannsprut med dusjdører

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

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



Bad.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servant med heldekkende vask ettgreps blandeblender Skuffer
Speil over servant
Innfellbare dusjdører og Vegghengt dusjgarnityr
Wc og opplegg for vaskemaskin

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1



Bad.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk ut på yttervegg

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.22 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater bestående av flis og parkett på gulv.
Panel på vegger og tak.

Overflatene har normal brukslitasje ut fra alder.

Det er bom i flis ved utgangsdør.

6.23 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant