

Heienveien 5 2450 RENA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1937

BRA: 249 m²

BRA-i: 249 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

3

TG-2

30

TG-3

12

TG-IU

2

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

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

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

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

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

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/18557>

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 fuktsikring av grunnmuren ved deler av kjeller. Det registreres manglende toppliste.

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.

Drenering er oppgradert kun rundt deler av boligen. Eier opplyser om at det er utført lokale tiltak med knotteplast og drenerør mot nord og sør.

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

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. Behov for noe terrengjusteringer.

Taknedløp er avsluttet over bakken ved terrasse.

Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er tydelige tegn på fukt og skader i kjelleren. For videre omtale se "rom under terreng"

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av rom under terreng vil og være avgjørende.

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen der dette ikke er gjort.

Toppliste må etableres ved knotteplast.

En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte.

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

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

Anbefalte tiltak

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.

Det bør utføres igjenstøping i områder hvor det er utgliding under grunnmurer.

Utbedring av påviste skader er nødvendig.

Støttemur

Oppsummering

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas å være som følge av jordtrykk eller telebelastning. Det er risiko for en skadeutvikling.

Anbefalte tiltak

Rekkverk etter krav må etableres.

Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk.

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Rom under terreng

Oppsummering

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

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/råteskader.

Det er synlige fuktskader i utforing ved vindu i kjellerstue. Ukjent årsak, anbefaler ytterligere undersøkelser.

Stue kan kun ventileres via åpning av vindu.

Det gjøres oppmerksom på at påforing og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

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

Det må fremlegges dokumentasjon på type dampsperre som er benyttet ved utforede vegger under terreng. Ved feil bruk materiale øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Anbefalte tiltak

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

Kostnadestimad er ikke medtatt. Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Må ses i sammenheng med utvendig fuktsikring og drenering.

Fuktsikringstiltak må påregnes.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer og dører

Oppsummering

Det er ufullstendig beslag under terrassedører. Det er ikke etablert beslag på vannbrett over eller under vinduer.

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur. Det blir påvist sprekke i vindusglass i 1.etasje.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Det registreres manglende tettelister.

Enkelte vinduer og dører tar i karm og har behov for justering. Enkelte vridere med noe slark.

Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens.

Det registreres råteskader i enkelte vinduskarmen, også ved baderom 1 og 2.etasje. Det registreres sprekke og skjevheter ved ytterdør.

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

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Anbefalte tiltak

Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.

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

Overflatebehandlinger må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Yttervegger

Oppsummering

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det registreres sprekker i fasadene

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Det registreres manglende lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet men det registreres stedvis utettheter der mus kan komme inn.

Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng.

Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør monteres beslagsløsning overgang balkong og yttervegg. (se bilde)

Utbedring av sprekke og skader i fasadene må utføres. Utettheter ved kledningen må tettes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Det er store skader i takrenner.

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

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

Anbefalte tiltak

Utskifting av takrenner må påregnes.

Takrenner og beslag skiftes normalt sammen med takteking.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Taktekking

Oppsummering

Det registreres rust og buler i takplater. Vindskier med vedlikeholdsbehov.

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

Taktekking er fra byggeåret, og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.

Anbefalte tiltak

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

Taktekkingen må oppgraderes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Taket er kun besiktiget fra stige ved takrenne. Begrensede besiktigelsesmuligheter.

Det er etablert eldre snøfangere på deler av takkonstruksjonen. Etablering av snøfangere vurderes sammen med en utskifting av taktekingen.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må undersøkes/ etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Elektrisk

Oppsummering

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

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

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

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tett med masse beregnet for formålet.

Innføringer i sikringsskap må tettes.

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom

Oppsummering

Vegger med mdf plater og malt mur. Himling med trepanel. Opplegg for vaskemaskin. To varmtvannsberedere. Oppvarming med panelovn. Boom under fliser. Sprekk i flis. Svelleskade på mdf plater. Ikke etablert tilfredstillende ventilerings. Tilluft via spalte under dørblad. Sluk mål rengjøres før en inspeksjon kan utføres. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

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.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Det ble registrert symptomer på skader og synlige tilstandssvekkelser.

Det ble registrert skader på vegg i bod i 2.etasje etter tidligere vannlekkasje. Skaden er opplyst utbedret. Plater må skiftes og utbedringer må påregnes.

Det registreres glipper mellom skjøter i gulv. Utføring i vindu i kjeller utsatt for fuktighet. Det registreres fukt ved utføring.

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger.

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverk ved trapp er dårlig innfestet.

Tekking ved terrasse i 1.etasje er ikke kontrollert pga. terrassebord.

Det registreres sprekk i terrassebord i 1.etasje. Overflatebehandling må påregnes ved begge etasjer.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe.

Det er registrert aktivitet fra skadedyr. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isolert himling med sagflis, noe varierende tykkelse og flere felt uten isolasjon.

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av hele loft/takkonstruksjon må etableres for tilstand og fuktmålinger.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Lufting/ventilering bør forbedres. Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det registreres svai/nedbøy i takflaten. Tidligere lekkasje synlig i i bod ved 2.etasje det kan ikke utelukkes skader ved takkonstruksjonen.

Det registreres sprekker og nedbøyinger ved takoverbygg ved balkong.

Det registreres svertesopp i overgang tak og teglstein ved inngangsparti.

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

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste avvik.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres stedvis knirk.

Det registreres små sprekker mellom gulvlist og gulv.

Ved belastning registreres rystelser i bjelkelaget.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

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.

Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges.

Oppsummering

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert

Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale.

Det er ikke forsvarlig å klatre på tak slik at undersøkelse av pipe og beslag ikke ble utført. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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.

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

Anbefalte tiltak

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

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

Kjøkken: 1.etasje

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Over og underskap. Laminerte benkeplater. Kum med benkebeslag to kummer og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010).

Det registreres fukt/skader rundt oppvaskmaskin etter lekkasje. Gulv utsatt for fuktighet.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt.

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Mekanisk avtrekk med avtrekk ført ut mot fri anbefales.

Kjøkken: Kjeller

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integriert kjø- og fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010).

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

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, eller komfyrvakt, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt.

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Kjøkken: 2.etasje

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminerte benkeplater. Metallkum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integrert kjøle- og frysenskap, oppvaskmaskin, stekovn, micro og platetopp. Komfyrvakt etablert (krav fra 2010).

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.

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

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon. Lys virker ikke.

Toalettrom: 1.etasje

Oppsummering

Vinyl på gulv, vegger og tak med malte plater. Oppvarming med panelovn.

Toalettinnredning med slette fronter, heldekkende porselensservant med 1-greps blandebatteri og vegghengt speil. Antatt egen varmtvannsbereider i innredning.

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1

Enkelte sprekker i overflater registreres. Manglende silikonfuge mellom vask og vegg.

Anbefalte tiltak

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Trapp

Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Tilstandsgrad grunnet forhold vedrørende rekkverk og åpninger over 10cm.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget på loft. Ukjent vedrørende oppbygging av lufting.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av innvendige avløpsledninger.

Eier opplyser om at kum fyller seg fort. Problemer kan oppstå ved at papir tetter pumpe.

Eier opplyser om at det kan forekomme lukt fra drenerør antatt fra taknedløp ved skråning.

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

Anbefaler ytterligere undersøkelser av skjulte avløpsrør og alder.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vannledninger

Oppsummering

Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er antatt passert på utvendige vannledninger.

Rørstrekk i kjeller er uisolerte det registreres kondens og dråper på kobberrør.

Noe irring ved koblingspunkter registreres.

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

Dårlig trykk i kraner i 2.etasje. Ikke registrert hovedstoppekran. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Vannrør må isoleres for å unngå frost og kondens. Hovedstoppekran må påvises. Det ble kun registrert stoppekraner under oppvaskkummer.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Varmesentral

Oppsummering

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Service på luft-til-luftvarmepumpen hvert annet til hvert tredje år.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Service på varmepumpe må påregnes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.

Det er sluk i rommet, men pga fallforhold vil evt. vann fra en lekkasje renne ut gjennom dør.

Beredere tilkoblet stikkontakt og er ikke etter gjeldene forskrift. Det anbefales at beredere har fast tilkobling.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Anbefalte tiltak

Bereder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Ventilasjon

Oppsummering

Kan til fordel etablere flere veggventiler. Enkelte rom med begrenset ventilering.

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Flere klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Våtrom: 1.etasje

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Målt fall fra topp flis ved dør til kant av dusjkabinett på ca 18mm. Varierende fallforhold ved gulv.

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett på grunn av manglende adkomst for målinger.

Vindu er fuktbelastet fordi det står i våtsonen.

Vindu er plassert i våtsone. Vindu med karm og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset.

Anbefalte tiltak overflater

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk må rengjøres før en inspeksjon kan utføres.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran.

Det er ikke montert silikonfuge ved underkant av baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet. Silikonfuge ved baderomsplater må etableres.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Sluk må rengjøres og en ytterligere kontroll anbefales.

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

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

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

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert.

Tilluft via spalte under dørblad må etableres.

Mekanisk vifte må rengjøres.

Våtrom: Bad i kjeller

Oppsummering av overflater

Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 10mm. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Terskel måles til 20mm.

Det registreres svakt fall til sluk. Stedvis noen flate partier.

Anbefalte tiltak overflater

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

Fliser med boom må holdes under oppsyn. Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

Utbedring av silikonfuge ved terskel må påregnes.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke etablert silikofuge under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Sluk må rengjøres for at en inspeksjon kan utføres.

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

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert.

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

Våtrom: Bad 2.etasje

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 20mm. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det registreres råteskader i vinduet.

Vindu er fuktbelastet fordi det står i våtsonen.

Anbefalte tiltak overflater

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

Vindu og karmen bør overflatebehandles med en oljemaling.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Manglende adkomst til sluk. Sluk må rengjøres før en inspeksjon kan utføres.

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Sluk må rengjøres for at en inspeksjon kan utføres.

Silikofuge ved underkant av våtromsplater må etableres.

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres sprekk i speil ved innredning.

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

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

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert.

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

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Bygningsdeler med TG-IU

Krypkjeller

Oppsummering

Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand. Overliggende gulvkonstruksjon med svikt, forholdet kan settes i sammenheng med fuktrelaterte følgeskader forbundet med krypkjelleren. Lufteluker etablert i ringmurer.

En inspeksjon krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Våtrom: Bad i kjeller

Oppsummering av fukt

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres.

Det er ikke fremlagt noen godkjenning på bruksendring av kjelleren. anbefaler ytterligere undersøkelser.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Dokumentasjon av brann-/lydkrav mellom seksjoner ved 2-mannsboligen er ikke fremlagt.

Evt løsninger antas utført iht de krav som gjelder for byggeåret.

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

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).

Takhøyden måles til ca 2,05m på soverom i kjeller. Takhøyden måles til ca 1,99m på kjøkken. Takhøyden måles til ca 1,91 i stue i kjeller.

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. Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning etter overnevnte krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.5.2024

Rapportdato
12.6.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Våge Eiendom AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Det er avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

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. EI-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: **Heienveien 5, 2450 Rena**

Kommunenr: **3422** Gårdsnr: **43** Bruksnr: **23** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1937**

Boligtype: **Horisontaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Eldre grunnmur oppført med plasstøpt betong, nyere tilbygg med parallellblokk og leca. Etasjeskille er et trebjelkelag antatt isolert med sagflis. Dokumentasjon av brann-/lydkrav mellom seksjoner ved 2-mannsboligen er ikke fremlagt. Evt løsninger antas utført iht de krav som gjelder for byggeåret. Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med stående kledning og liggende kledningsbord i gavlspissene. Tilbygg øst med stående kledningsbord. Fasadefelt ved inngangsparti forblendet med teglstein. Yttervegger antatt isolert med flis, nyere tilbygg antatt isolert med mineralull. Saltakkkonstruksjon med kaldtloft isolert med sagflis. Taktekking med metallplater blandet alder.

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.

Konstruksjon isolert med sagflis/ mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TOMT

Eiertomt på ca. 1.148 kvm. Tomtestørrelsen må verifiseres. Tomten er vestvendt skrånende tomt med enkelte kuperte partier. Boligen opplyst tilkoblet privat vann- og avløpsanlegg.

PARKERING

I garasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass. Det gjøres oppmerksom på at byggeår på garasje tilsier at den kan bli for liten for moderne biler.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av laminat, vinylbelegg, og malte tregulv.

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

Tak: Overflater bestående av malt panel, malte plater og himlingsplater.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Varmekabler på bad. Luft/luft varmepumpe i stue 2.etasje. Panelovner.

RADON

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktivitet i flg. radonkart. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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 Byggforskserien 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.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavl 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
- Tappearmaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2017/2018	Byttet deler av det elektriske anlegget. Nye sikringsskap i hver etasje. Nytt ledningsnett, nye varmekabler på bad i alle etasjer, nye varmekabler i kjeller. Arbeid utført av: Be-elektro A/S. Tekst hentet fra egenerklæringsskjema og opplysninger fra selger.	Nei
2017/2018	Utført arbeid på bad/våtrom. Badene ble pigget opp og lagt nye sluk og smøremembran. Resterende opplys egeinnnsats utført av faglærte. Røranlegget er gjort av JTK Rør, EL og varmekabler er gjort av Be-Elektro AS. Resterende arbeid. Tekst hentet fra egenerklæringsskjema.	Nei
2017/2018	Det er bygget ut leilighet i kjelleren. Ikke fremlagt dokumentasjon på godkjenning. Tekst hentet fra egenerklæringsskjema.	Nei
2017/2018	Eier opplyser om etablert grunnmursplast og drenert rundt deler av boligen. Etter dreneringen ble utført så ble det satt opp nye rør i bakken og ut av det ene røret kan	Nei

det forekomme noe vann/veske med vond lukt. Tekst hentet fra egenerklæringsskjema.

2017/2018 Oppgradert deler av overflater.

Nei

2017/2018 Nytt kjøkken i 2.etasje

Nei

2017/2018 Fjernet asbest og byttet deler av kledning. Opplysning fra selger.

Nei

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Tomannsbolig	249	249	0	0	28
Uthus	25	0	25	0	0
Frittstående garasje	19	0	19	0	0
Totalt m²	293	249	44	0	28

Bygning: Tomannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	60	60	0	0	0
1. etasje	94	94	0	0	14
2. etasje	95	95	0	0	14
Totalt m ²	249	249	0	0	28

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	60	60	0	Trapperom/ vaskerom, gang, 2 soverom, stue, kjøkken og bad.	
1. etasje	94	94	0	Entre, toalettrom, 4 soverom, gang/trapperom, bad, stue og kjøkken.	
2. etasje	95	91	4	Trapperom/gang, entre/gang, bad, 3 soverom, stue og kjøkken.	Bod
Totalt m ²	249	245	4		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	25	0	25	0	0
Totalt m ²	25	0	25	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	25	0	25		Verksted og boder.
Totalt m ²	25	0	25		

Bygning: Frittstående garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	19	0	19	0	0
Totalt m ²	19	0	19	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	19	0	19		Garasje
Totalt m²	19	0	19		

Kommentar til arealberegning

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Viser manglende topplst ved knotteplast. Topplst må etableres ved knotteplast.

Type grunnmur?

Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eier opplyser om at det er utført lokale tiltak med knotteplast og drenerør mot nord og sør.

Ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?

Nei

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 deler av kjeller. Det registreres manglende topplst.

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.

Drenering er oppgradert kun rundt deler av boligen. Eier opplyser om at det er utført lokale tiltak med knotteplast og drenerør mot nord og sør.

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

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. Behov for noe terrengjusteringer.

Taknedløp er avsluttet over bakken ved terrasse.

Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er tydelige tegn på fukt og skader i kjelleren. For videre omtale se "rom under terreng"

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av rom under terreng vil og være avgjørende.

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen der dette ikke er gjort.

Topplist må etableres ved knotteplast.

En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte.

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

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.2 Grunnmur og fundament



Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Type grunnmur i kjeller

Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

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.

Det bør utføres igjenstøping i områder hvor det er utgliding under grunnmurer.

Utbedring av påviste skader er nødvendig.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

6.3 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av kryp kjeller

TG-IU

Kryp kjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en kryp kjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand. Overliggende gulvkonstruksjon med svikt, forholdet kan settes i sammenheng med fuktrelaterte følgeskader forbundet med kryp kjelleren. Lufteluker etablert i ringmur.

En inspeksjon kryp kjelleren er viktig for stadfesting av tilstand. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.4 Støttemur



Beskrivelse

Støttemur med naturstein. Støttemur oppført i betong.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Ja

Oppsummering av støttemur

TG-3

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas å være som følge av jordtrykk eller telebelastning. Det er risiko for en skadeutvikling.

Viser støttemur oppført i betong.



Viser eldre støttemur med naturstein.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk etter krav må etableres.

Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk.

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.5 Rom under terreng



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

Type rom under terreng

Innredet

Kjelleren er innredet for boligformål. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på at dette er godkjent.

Ukjent vedrørende fuktsikring ved gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Arbeider med innredning av kjeller opplyst utført i 2017.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Ja



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



Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

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

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.

Det er synlige fuktskader i utforing ved vindu i kjellerstue. Ukjent årsak, anbefaler ytterligere undersøkelser.

Stue kan kun ventileres via åpning av vindu.

Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

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

Det må fremlegges dokumentasjon på type dampsperre som er benyttet ved utforede vegger under terreng. Ved feil bruk materiale øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Kostnadestimad er ikke medtatt. Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Må ses i sammenheng med utvendig fuktsikring og drenering.

Fuktsikringstiltak må påregnes.

Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad

6.6 Balkong, terrasse, platting



Viser delvis overbygget balkong med adkomst fra stue 2.etasje



Konstruksjonen mangler overflatebehandling.

Type	Balkong, Platting
Delvis overbygget balkong med adkomst fra stue 2.etasje. Ikke teknet, anbefales.	
Etablert balkong med adkomst fra stue 1.etasje.	
Terrasse i 1.etasje fundamentert på grunnmur, terrasse i 2.etasje med tresøyler.	
Gulv bestående av terrassebord. Rekkverk i tre med stående spiler og toppbord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Ukjent når terrasser/balkonger er etablert.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverk ved trapp er dårlig innfestet.	
Tekking ved terrasse i 1.etasje er ikke kontrollert pga. terrassebord.	
Det registreres sprekk i terrassebord i 1.etasje. Overflatebehandling må påregnes ved begge etasjer.	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	



Det registreres sprekker i tak ved overbygg.



Viser balkong med adkomst fra stue og terreng ved 1.etasje.



Viser overbygget platting. Det registreres råteskader og skjevheter ved konstruksjonen. Ikke vurdert med tilstandsgrader.

6.7 Vinduer og dører



Vann renner fra balkong i 2.etasje og på vannbrett. Beslagløsninger anbefales.

Beskrivelse

Vinduer i tre med 3-lags isolerglass, produksjonsår 1979 og 1980.

Vinduer med 2-lags glass påvist i kjeller, produksjonsår 2018.

Terrassedører med 2-lags isolerglass, produksjonsår 1994.

Eldre varevindu 1+1 glass og ramme av tre i.

Ytterdør i tre med glassfelt antatt fra byggeår.

Lette malte innerdører med blandet alder.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Enkelte vinduer er skiftet.

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 knust glass ved vindu i 1.etasje



Viser eksempel på råteskade i vindu.

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Det er ufullstendig beslag under terrassedører. Det er ikke etablert beslag på vannbrett over eller under vinduer.

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur. Det blir påvist sprekk i vindusglass i 1.etasje.

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig. Det registreres manglende tettelisten.

Enkelte vinduer og dører tar i karm og har behov for justering. Enkelte vridere med noe slark.

Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens.

Det registreres råteskader i enkelte vinduskarmer, også ved badrom 1 og 2.etasje. Det registreres sprekk og skjevheter ved ytterdør.

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

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.

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

Overflatebehandlinger må påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Viser skade på ytterdør.

6.8 Yttervegger



Det registreres manglende lufting bak kledningen.

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk ukjent isolering og utvendig kledd med liggende og stående trepanel. Opplyst etterisolert med 50mm. Brann-/lydskillevegger mellom boenheter mot felles trapperom antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for aktuelt byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger TG-3	
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det registreres sprekker i fasadene Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Det registreres manglende lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inn driv av nedbør og kondensering. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet men det registreres stedvis utettheter der mus kan komme inn. Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.	



Det registreres stedvis råteskader ved kledningen.



Det drypper fra balkong i 2.etasje og ned på yttervegg som vil skaper skader på sikt. Tiltak må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør monteret beslagsløsning overgang balkong og yttervegg. (se bilde)

Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres. Utettheter ved kledningen må tettes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Det registreres utettheter ved yttervegg ved balkong i 2.etasje

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Viser kaldtloft.

Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke med skyvestige i leilighet 2.etasje. Loft isolert med sagflis. Begrenset besiktigelse fra luke. Lufting av loftet via raft og under opplekting av takplater. Sperretak med lufting via spalter i raft.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe. Det er registrert aktivitet fra skadedyr. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Isolert himling med sagflis, noe varierende tykkelse og flere felt uten isolasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Adkomst for inspeksjon av hele loft/takkonstruksjon må etableres for tilstand og fuktmålinger.	
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.	
Lufting/ventilering bør forbedres. Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.	



Det er registrert aktivitet fra skadedyr.



Mangelfull isolering hele vegen ved rør og i feltet rundt.



Lufting er ikke ført over tak. (TG2)

6.10 Renner og nedløp



Viser drensør fra nedløpsrør. Eier opplyser om at det kan forekomme vond lukt fra drensør. Anbefaler yttersøkelser.

Type	Metall, Plast
Takrenner, nedløp og beslag av plast og metall. Nedløpsrør ført vidre i drensør.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser om at deler av nedløpsrør er skiftet.	
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. Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av takrenner må påregnes. Takrenner og beslag skiftes normalt sammen med takteking.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000



Viser sprekk i takrenne.



Viser nedløpsrør ført videre i drensør.



Viser skader på renner og nedløp. Nedløpsrør ikke tilknyttet drensrør.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Lufting av loftet via raft og under opplekting av takplater. Sperretak med lufting via spalter i raft.	
Inspisert fra	Via stige
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?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det registreres svai/nedbøy i takflaten. Tidligere lekkasje synlig i i bod ved 2.etasje det kan ikke utelukkes skader ved takkonstruksjonen. Det registreres sprekker og nedbøyinger ved takoverbygg ved balkong. Det registreres svertesopp i overgang tak og teglstein ved inngangsparti. Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket. Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste avvik.	

6.12 Takteking



Viser slitasje ved tekking over inngangsparti.



Viser skjevheter ved takrenner og løs taktekking.

Type tekking

Metallplater

Taktekking med metallplater av blandet alder. Taktekking uten undertak.

Isbord med metallbeslag.

Inspisert fra

Via stige

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

Ja

Oppsummering av taktekking

TG-3

Det registreres rust og buler i takplater. Vindskier med vedlikeholdsbehov.

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

Taktekking er fra byggeåret, og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

Taktekkingen må oppgraderes.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.13 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?

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av utstyr på tak**TG-3**

Taket er kun besiktiget fra stige ved takrenne. Begrensede besiktigelsesmuligheter.

Det er etablert eldre snøfangere på deler av takkonstruksjonen. Etablering av snøfangere vurderes sammen med en utskifting av taktekkingen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må undersøkes/ etableres.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Kjellergulv er antatt støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag. Etasjeskille antatt isolert med sagflis.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Det registreres stedvis knirk.

Det registreres små sprekker mellom gulvlist og gulv.

Ved belastning registreres rystelser i bjelkelaget.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

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.

Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges.

6.15 Ildsted/Skorstein



Ildsted i stue 1.etasje med kombiovn for olje og vedfyring.



Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale.

Type pipe

Tegl

Helbeslått pipeløp over tak, beslag uten regnskjerm.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Ildsteder plassert i stue 1.etasje og stue i 2.etasje. Kombiovn i 2.etasje. Parafinbrenner utkoblet på ildsted i stue 1.etasje.

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?

Ja

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra stige

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

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert

Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale.

Det er ikke forsvarlig å klatre på tak slik at undersøkelse av pipe og beslag ikke ble utført. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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



Ildsted i stue 2.etasje med peisinnset

6.16 Kjøkken: 1.etasje



Viser vann og avløpsinstallasjoner under kum.

Overflater og innredning

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

Ja

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. Kum med benkebeslag to kummer og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010).

Det registreres fukt/skader rundt oppvaskmaskin etter lekkasje. Gulv utsatt for fuktighet.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Vifte med kullfilter.

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Mekanisk avtrekk med avtrekk ført ut mot fri anbefales.



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

6.17 Kjøkken: Kjeller



Viser vann og avløpsinstallasjoner under kum. Det registreres kondens og vandrypp fra vannrør.

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-2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integrert kjø- og fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010).

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

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, eller komfyrvakt, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt.



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.



Viser kjøkkeninnredning.

6.18 Kjøkken: 2.etasje



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

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-2

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminerte benkeplater. Metallkum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integrert kjø- og fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn, micro og platetopp. Komfyrvakt etablert (krav fra 2010).

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.

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

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Mekanisk avtrekk antatt ført ut mot fri.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk har begrenset funksjon. Lys virker ikke.



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.



Viser vann og avløpsinstallasjoner under kum.

6.19 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres.

Det er ikke fremlagt noen godkjenning på bruksendring av kjelleren. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Ja

Dokumentasjon av brann-/lydkrav mellom seksjoner ved 2-mannsboligen er ikke fremlagt.

Evt løsninger antas utført iht de krav som gjelder for byggeåret.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	
Dokumentasjon vedr brukstillatelse for innredet kjeller og 2-mannsbolig bør fremskaffes.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslysforhold (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m ³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).	
Takhøyden måles til ca 2,05m på soverom i kjeller. Takhøyden måles til ca 1,99m på kjøkken. Takhøyden måles til ca 1,91 i stue i kjeller.	
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. Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning etter overnevnte krav.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.20 Toalettrom: 1.etasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Vinyl på gulv, vegger og tak med malte plater. Oppvarming med panelovn.	
Toalettinnredning med slette fronter, heldekkende porselensservant med 1-greps blandebatteri og vegghengt speil. Antatt egen varmtvannsbereder i innredning.	
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1	
Enkelte sprekker i overflater registreres. Manglende silikonfuge mellom vask og vegg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering	

6.21 Trapp

Beskrivelse	
Trinn og trappevanger til 2.etasje med malt heltre. Profilerte rekkverkspiler med handløper. Handløper montert på en side. Tette opptrinn, inntrinn med teppebelegg. Lave rekkverkshøyder, målt 79 cm. Kjellertrapp i betong, uten rekkverk/handløper. Lav himlingshøyde ved nedre del av trappeløpet, (< 2,1 m).	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. Tilstandsgrad grunnet forhold vedrørende rekkverk og åpninger over 10cm.	

6.22 Avløpsrør



Viser pumpekum for avløpsanlegg i kjeller.



Innsnevring 110/75 mm ved overgang ved gjennomføring i grunnmur. Overgangsmuffe med stakeluke.

Type avløpsrør

Plast

Privat avløpssystem antatt med sedimenteringskum og overløp ført til spredegrøfter.

Anbefaler ytterligere undersøkelser vedrørende oppbygging av avløpssystem.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet. Etablert kloakkpumpe i kjeller. Ikke fremlagt noen dokumentasjon. Eier opplyser om at kum fyller seg fort. Problemer kan oppstå ved at papir tetter pumpe. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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-2

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget på loft. Ukjent vedrørende oppbygging av lufting.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av innvendige avløpsledninger.

Eier opplyser om at kum fyller seg fort. Problemer kan oppstå ved at papir tetter pumpe.

Eier opplyser om at det kan forekomme lukt fra drenerør antatt fra taknedløp ved skråning.

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

Anbefaler ytterligere undersøkelser av skjulte avløpsrør og alder.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



Viser utvendig kum.

6.23 Vannledninger



Det registreres vannråper på fordelere og rør i kjeller. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Type anlegg

Rør i rør system, Kobber

Vannrør med rør i rør system fra åpen fordeler plassert på vaskerom i kjeller og frem til sanitærinstallasjoner på baderom, vaskerom og kjøkken. Antatt vannforsyning fra privat vannverk. Avgift må påregnes.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Ikke fremlagt noen dokumentasjon.

Er det etablert fordelerskap?

Åpen rørfordeling

Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?

Ja

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?

Ja

Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er antatt passert på utvendige vannledninger.

Rørstrekk i kjeller er uisolerte det registreres kondens og dråper på kobberrør.

Noe irring ved koblingspunkter registreres.

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

Dårlig trykk i kraner i 2.etasje. Ikke registrert hovedstoppekrane. anbefaler ytterligere undersøkelser.

Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekrane for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

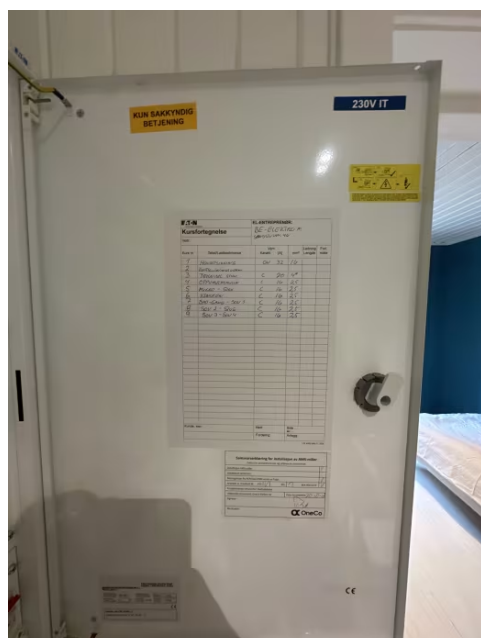
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Vannrør må isoleres for å unngå frost og kondens. Hovedstoppekrane må påvises. Det ble kun registrert stoppekrane under oppvaskkummer.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.24 Elektrisk



Viser kursfortegnelse i skap i 1.etasje. Måler opplyst for 1.etasje og kjeller.

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Type anlegg

Åpent

Åpent og skjult installasjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eier opplyser om at deler av det elektriske anlegget er oppgradert.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

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

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei



Viser sikringsskap i 1.etasje.



Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tett med masse beregnet for formålet.

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

Ja

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-3

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

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tett med masse beregnet for formålet

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

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

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tett med masse beregnet for formålet.
Innføringer i sikringsskap må tettes.

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

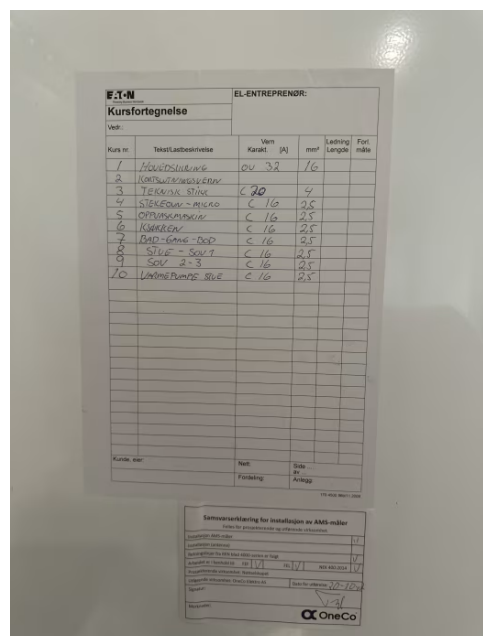
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroflaglig person.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Viser sikringsskap plassert i 2.etasje med jordfeilautomater og måler.



Viser kursfortegnelse ved skap i 2.etasje



Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.



Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet



Inntaksikringer plassert på kaldtloft.
Sikringsboks mangler avdekning (TG3)

6.25 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Luft til luft varmepumpe. Inndel montert i stue 2.etasje. Utedel fra 2005.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ikke opplyst
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Service på luft-til-luftvarmepumpen hvert annet til hvert tredje år. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker. Service på varmepumpe må påregnes.	

6.26 Varmtvannsbereder



Viser beredere plassert på vaskerom i kjeller.

Plassering bereder

Plassert på vaskerom i kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2017

Størrelse

198 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-2

Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.

Det er sluk i rommet, men pga fallforhold vil evt. vann fra en lekkasje renne ut gjennom dør.

Beredere tilkoblet stikkontakt og er ikke etter gjeldene forskrift. Det anbefales at beredere har fast tilkobling.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bereder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

6.27 Ventilasjon



Enkelte rom med miniventilasjon.

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, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator i 2.etasje med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkken i 1.etasje og i kjeller med kullfilter.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Kan til fordel etablere flere veggventiler. Enkelte rom med begrenset ventilering.

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

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Flere klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

6.28 Våtrom: 1.etasje



Det registreres manglende silikonefuge ved våtromsplater.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Himling med malte plater. Varmekabler i gulv.

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?

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?

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)



Viser bad i 1.etasje



Mekanisk vifte må rengjøres.

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Målt fall fra topp flis ved dør til kant av dusjkabinett på ca 18mm. Varierende fallforhold ved gulv.

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett på grunn av manglende adgang for målinger.

Vindu er fuktbelastet fordi det står i våtsonen.

Vindu er plassert i våtzone. Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset.

Anbefalte tiltak overflater

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

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

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?	Ikke kontrollerbart
---	---------------------

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?	Ukjent
---	--------

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluk må rengjøres før en inspeksjon kan utføres.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran.

Det er ikke montert silikonfuge ved underkant av baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet. Silikonfuge ved baderomsplater må etableres.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Sluk må rengjøres og en ytterligere kontroll anbefales.

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, klosett med innebygd systerne, og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget systerne bør fremskaffes.

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

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Tilluft via spalte under dørbled må etableres.

Mekanisk vifte må rengjøres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.29 Våtrom: Bad i kjeller



Rørføringer gjennom gulv/vegg har ikke synlig membran / mansjetter.



Viser bad i kjeller.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegger. Himling med malte plater. Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er oppgradert men ukjent når.

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

Ja

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 10mm. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Terskel måles til 20mm.

Det registreres svakt fall til sluk. Stedvis noen flate partier.

Anbefalte tiltak overflater

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

Fliser med boom må holdes under oppsyn. Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

Utbedring av silikonfuge ved terskel må påregnes.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke etablert silikonfuge under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monteringsanvisninger.

Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Sluk må rengjøres for at en inspeksjon kan utføres.

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert baderomsinnredning, gulvstående toalett og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Rommet mangler tilluft og ventiler av rommet blir redusert.

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt**TG-IU**

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.30 Våtrom: Bad 2.etasje

Viser bad i 2.etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Malte plater i himling. Varmekabler i gulv.

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?

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?

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)



Viser baderomsinnredning. Det registreres sprekk i speil.



Det registreres råteskader i vindu plassert i våtsonen.

Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 20mm. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det registreres råteskader i vinduet.

Vindu er fuktbelastet fordi det står i våtsonen.

Anbefalte tiltak overflater

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

Vindu og karmen bør overflatebehandles med en oljemaling.

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? 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

Manglende adkomst til sluk. Sluk må rengjøres før en inspeksjon kan utføres.

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Sluk må rengjøres for at en inspeksjon kan utføres.

Silikonfuge ved underkant av våtromsplater må etableres.

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, klosett med innebygd sistene, og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det registreres sprekk i speil ved innredning. Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget systerne bør fremskaffes. Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget systerne uten drensåpning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (gang). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	

6.31 Våtrom



Viser vaskerom i kjeller.



Det registreres svelleskade på mdf plater

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

Vegger med mdf plater og malt mur. Himling med trepanel. Opplegg for vaskemaskin. To varmtvannsberedere. Oppvarming med panelovn. Boom under fliser. Sprekk i flis. Svelleskade på mdf plater. Ikke etablert tilfredstillende ventilerings. Tilluft via spalte under dørblad. Sluk mål rengjøres før en inspeksjon kan utføres. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

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.

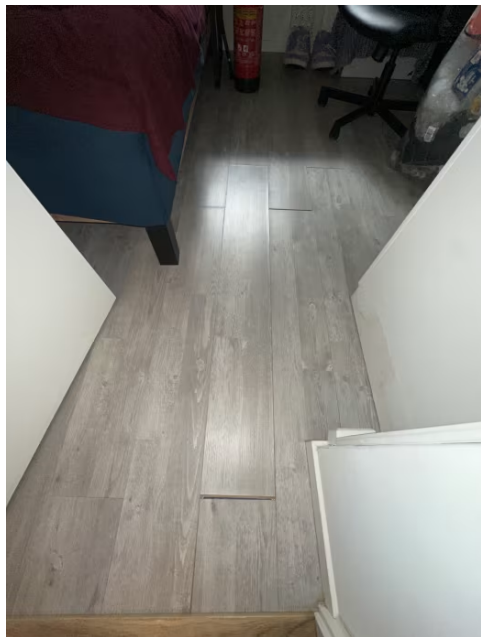
Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

6.32 Øvrig: Innvendige overflater



Det registreres glipper mellom skjøter i gulv.

Beskrivelse

Gulv: Overflater bestående av laminat, vinylbelegg, og malte tregulv.

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

Tak: Overflater bestående av malt panel, malte plater og himlingsplater.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Det ble registrert symptomer på skader og synlige tilstandssvekkelser.

Det ble registrert skader på vegg i bod i 2.etasje etter tidligere vannlekkasje. Skaden er opplyst utbedret.

Plater må skiftes og utbedringer må påregnes.

Det registreres glipper mellom skjøter i gulv. Utføring i vindu i kjeller utsatt for fuktighet. Det registreres fukt ved utføring.

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger.

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

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Utforing av gips utsatt for fuktighet. Utforing må byttes.



Det registreres heng/glipper ved takplater.



Viser skader på vegg i bod i 2.etasje etter tidligere vannlekkasje.

6.33 Øvrig: Uthus



Viser uthus

Beskrivelse

Uthus med ukjent byggeår. Romfordeling med verksted og 3 boder. Ringmur fundamentert på terreng. Gulv med trebord og jordmasser. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledningsbord. Vegger verksted kledd med panel. Enkle tredører. Vinduer med enkle glass. Pulttakskonstruksjon tekket med bølgeblekk, uten renner og nedløp. Bygning med vedlikeholdsbehov. Skjevheter, råteskader og slitasjeskader registreres. Bygningen er ikke vurdert med tilstandsgrader.

6.34 Øvrig: Grasje



Viser garasje.

Beskrivelse

Fundamentering på betong ringmur. Gulv med jordmasser. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledningsbord. Vippeport i treverk. Vinduer med enkle glass. Pulttakskonstruksjon tekket med metallplater. Bygning med vedlikeholdsbehov. Port med justeringsbehov. Sprekker i ringmur må utbedres. Bygningen er ikke vurdert med tilstandsgrader.

6.35 Øvrig: Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktomhet i flg. radonkart.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det bør gjennomføres radonmålinger. anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.36 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant