

General Helsets veg 11 2414 ELVERUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1972

BRA: 249 m²

BRA-i: 202 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

12

TG-2

19

TG-3

3

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32660>

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

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres sprekker i fasadene

Kledningen er ikke luftet.

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Det er hull etter hakkespett i panel på gavl.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Hull i panel bør utbedres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Kjeller

Oppsummering av overflater

Gulvet er flatt og stedvis motfall.

Hødeforskjell topp tettesjikt ved terskel og topp sluk måles til 17 mm

Sluk under badekar er ikke tilgjengelig

Vindu er plassert i våtsone.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Vindu vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Enkelte flis er skadet / sprukket.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

På grunn av manglende tilgang til sluk under badekar, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade."

Sluk under utslagsvask er tilgjengelig å det er dette som er kommentert i rapporten.

Sluket har sprukket, dette er tettet med tettemasse.

Membranen er montert over klemring.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant og wc

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

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

Utbedringen som er utørt i sluk er ikke en godkjent løsning.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terreng rundt boligen er stedvis flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

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

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Anbefalte tiltak

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

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres enkelte sprekker i grunnmur/naturstein. Det er ukjent om sprekken er gjennomgående.

Anbefalte tiltak

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

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Plater i taket henger mellom innfestingene.

Det er mark/larver i krypkjeller. Det befinner seg også noen av disse i kjellerrom ved siden av krypkjeller.

Anbefalte tiltak

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

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Det anbefales nærmere undersøkelse av mark/larver for å bli kvitt disse.

Rom under terreng

Oppsummering

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

Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdie

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen på terrasse med utgang fra stue.

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

Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

Rekkverk på terrasse ved stue er ikke i henhold til forskrift

Konstruksjonen på terrasse ut fra stue har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres iht. krav.

Råteskadet trevirke må skiftes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er værslitte.

Utvendig lister går ned til vannbrett, noe som fører til at panelen trekker opp fukt.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

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

På grunn av alder er pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Anbefalte tiltak

Vinduene er fra byggeår.

Vinduene er fra byggeår en utskifting i tiden som kommer er påregnelig.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftet er etterisolert på utsiden av gangbane.

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

Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert på grunn av eterisolering.

Der er det lagt plastfolie under bordgulvet. Folien skal kun ligge på den varme siden, over himlingsplatene.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.

Isolering av avløpslufting på kaldtloft må etableres.

Folien bør fjernes.

Renner og nedløp

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Utbedring av skader må påregnes.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten over terrasse og garasje.

Anbefalte tiltak

Konstruksjonen bør avstives.

Etasjeskille og gulv på grunn: Kjeller

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er avskalling av naturstein på pipa over tak.

Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran ovnen. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.

Speilet på utvendig peis har skader.

Anbefalte tiltak

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

Naturstein over tak bør utbedres.

Spjeld på utvendig peis bør utbedres.

Trapp

Oppsummering

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

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak

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

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

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

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

Vannledninger

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Varmesentral

Oppsummering

Det er etablert en oljetank i eget tankrom denne er tømt og rengjort av autorisert firma.

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.

Foreligger det krav fra kommunen om fjerning av tank ?

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Dør er plassert i våtsone, døren blir beskyttet av dusjvegger

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger mellom gulv og vegg

Det registreres sprekk i silikon rundt sluk

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

Det er sprekker i fliser

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men ved en eventuell lekkasje kan det oppstå vannskader i tilstøtende rom.

Lokale utbedringer bør utføres.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

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.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres sprekk i skuffefronten på innredning

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

Våtrom: Kjeller

Oppsummering av fukt

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt.

Anbefalte tiltak fukt

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Lovlighet

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

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei eller dagslys fra soverom i kjeller.
Laveste takhøyde i kjeller måles til 210 cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.6.2025

Rapportdato
18.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: Carine Gamborg-Nielsen
Navn: Martin Bjørnebye

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Roar Bjølseth Telefon: 41610876
Firma: Bjølseth Takst Epost: Bjolsethtakst@gmail.com
Adresse: Møllervegen 8 , 2409 Elverum

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: General Helsets veg 11, 2414 Elverum
Kommunenr: 3420 Gårdsnr: 30 Bruksnr: 630 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1972
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen: BYGGEMÅTE:

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.

Innvendige overflater:

Gulv: Betong, laminat, parkett og fliser
Vegger: Puss, fliser, panel, panelplater og tapet.
Himlinger: Panel, og tak-ess

Kjøkken:

IKEA innredning fra 2006 med profilerte fronter.

Overskap og underskap.

Laminert benkeplate med nedfelt stålkum og ettgreps blande batteri.

Fliser i benkerygg

Plass for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Bad 1. etg:

Fliser på gulv og vegger.

Tak-ess i himling.

Innredning med heldekkende servant.

Skuffer og skap under servant.

Speil over innredning med belysning.

Høyskap på hver side av innredning.

Innfellbare dusjdører og vegghengt dusjgarnityr.

Vegghengt wc.

Bad kjeller:

Fliser på gulv og vegger.

Innredning med heldekkende servant

Skap under servant.

Overskap og speil med belysning.

Høyskap på en side.

Innredning med utslagsvask.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Badekar med vegghengt dusjgarnityr.

TOMT:

Selveiertomt på ca 990 m². Informasjon hentet fra Seeiendom.no

Adkomst via kommunal vei.

Eiendommen har offentlig vann og avløpsledning

Parkering på i garasje og på egen tomt

OPPVARMING:

Varmepumpe luft/luft og klebersteinsovn i stue.

Vedovn i kjeller, varmekabler i gulv på badene.

Enkelte nyere panelovner.

VENTILASJON:

Ventiler i vegger og klaffventiler på vegger i kjeller.

Ventiler i vinduer i 1. etg

RADON:

Det er ikke foretatt radonmåling, boligen er heller ikke dokumentert oppført med radonsperre mot grunnen.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLERE:

Brannslukker i begge etasjer.

Brannvarsling i begge etasjer.

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.

ØVRIGE BYGG:

Fritt stående bod.

Det er ikke satt tilstandsgrad på bodene eller garasjen.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Ny trapp og terrasse ved kjøkken.	Nei
2022	Ny varmekabel og fliser i vindfang	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 byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	249	202	47	0	41
Frittstående bod	12	12	0	0	0
Totalt m²	261	214	47	0	41

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	162	115	47	0	41
Kjeller	87	87	0	0	0
Totalt m²	249	202	47	0	41

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	162	115	47	Gang, Bad, Kjøkken, stue, kontor, sov1, sov 2	Bod og garasje
Kjeller	87	60	27	Gang, Stue, Bad/vaskerom, soverom	Bod 1, bod2 og bod 3
Totalt m²	249	175	74		

Bygning: Frittstående bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	12	12	0	0	0
Totalt m²	12	12	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	12	0	12		Hagebod.
Totalt m²	12	0	12		

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Terreng rundt boligen.



Saltutslag innvenig grunnmur.



Saltutslag innvenig grunnmur.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Grunnmur med kjeller

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? 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? Ukjent

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-2

Terreng rundt boligen er stedvis flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

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

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.2 Grunnmur og fundament



Sprekk i grunnmur.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
-------------------------	------------------------

Grunnmur med kjeller

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
-----------------	-------------------

Type grunnmur i kjeller	Betongstein
-------------------------	-------------

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
---	----

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres enkelte sprekker i grunnmur/naturstein. Det er ukjent om sprekken er gjennomgående.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.3 Kryp kjeller



Fuktighet lang ytervegger.

Beskrivelse

Kryp kjeller med tilgang fra bod i kjeller

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i kryp kjeller?	Ja
---	----

Er det synlig fukt eller vann i kryp kjeller?	Nei
---	-----

Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
--------------------------------	-----

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Ja
---	----

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av kryp kjelleren?	Nei
---	-----

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryp kjeller

Ved bruk av fuktmåler måles en luftfuktighet på 50 % RF

Oppsummering av kryp kjeller

TG-2

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryp kjeller.

Plater i taket henger mellom innfestingene.

Det er er mark/larver i kryp kjeller. Det befinner seg også noen av disse i kjellerrom ved siden av kryp kjeller.



Buling i takplater.



Saltutslag på yttervegger.



Mark/larver

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Det anbefales nærmere undersøkelse av mark/larver for å bli kvitt disse.

6.4 Rom under terreng



Fuktmåling i vegg mot terreng.

Type rom under terreng	Innredet
Innredet kjeller	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
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?	Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

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

Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdie

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Avstand mellom liggende spiler på terrasse.

Type	Terrasse
Terrasse av tre med utgang fra kjøkken. Terrasse av tre med utgang fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei



Terrasse fra kjøkken.



Terrasse fra stue.

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Det registreres skjevheter i konstruksjonen på terrasse med utgang fra stue.

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

Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

Rekkverk på terrasse ved stue er ikke i henhold til forskrift

Konstruksjonen på terrasse ut fra stue har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk må monteres iht. krav.

Råteskadet trevirke må skiftes.



Terrasse fra stue.



Råteskade i konstruksjonen.

6.6 Vinduer og dører



Vinduer.

Beskrivelse

Vinduer og dører i tre fra byggeår.
Balkongdører i tre med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja



Terrassedør fra kjøkken.



Utgangsdør.



Avflasket maling innvendig vindu.

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Karmer er værslitte.

Utvendig lister går ned til vannbrett, noe som fører til at panelen trekker opp fukt.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

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

På grunn av alder er pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduene er fra byggeår.

Vinduene er fra byggeår en utskifting i tiden som kommer er påregnelig.



Terrassedør fra stue.

6.7 Yttervegger



Hull i panel.



Panel ned til vannbrett.

Type fasade Stående kledning, Annet

Stående tømmermanskledning og naturstein

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Ja

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

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-3

Det registreres sprekker i fasadene

Kledningen er ikke luftet.

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Det er hull etter hakkespett i panel på gavl.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Hull i panel bør utbedres.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Manglende lufting.



Sprekker i kledning.



Sprekker i kledning.



Sprekker i kledning.



Sprekker i kledning.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Redusert lufting i raftet.

Type loft	Kaldtloft
Kaldtloft med utvendig luke i gavlvegg og luke i utvendig bod.	
Det er delvis gangbart gulv på loftet.	
Areal loft 7,5 + 8	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-2	
Loftet er etterisolert på utsiden av gangbane. Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold. Tiltent luftespalte ved raft er redusert på grunn av etterisolering. Der er det lagt plastfolie under bordgulvet. Folien skal kun ligge på den varme siden, over himlingsplatene.	



Lufting til avløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering bør forbedres.

Isolering av avløpslufting på kaldtloft må etableres.

Folien bør fjernes.



Fuktmerker rundt pipe.

6.9 Renner og nedløp



Frostsprengh i nedløpsrør.

Type	Metall
Renner og nedløp av metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostsprengh.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av skader må påregnes.	

6.10 Takkonstruksjon



Svanker/skjevheter.

Takkonstruksjon	Saltak
Saltakskonstruksjon i forskjellige nivåer. Inspisert fra takstige til pipe.	
Inspisert fra	På tak, Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det registreres svai/nedbøy i takflaten over terrasse og garasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Konstruksjonen bør avstives.	

6.11 Taktekking



Bulker i takteking.



Bulker i takteking.

Type tekking	Lakkerte stålplater
Ispisert fra takstige til pipe.	
Inspisert fra	På tak, Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av takteking	TG-1
Det er bulker i takplater.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

Det er montert snøfangere over gårdsplassen fram til inngangspartiet og over terrassen.

Det er kun montert snøfangere på enkelte steder av taket, dette kan medføre skjeffordeling av snølast og skader i konstruksjonen.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn: Kjeller

Type

Betongdekke

Støpt plate på mark med laminat, parkett og ubehandlet betong.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn: 1. etg

Type

Trebjelkelag

Trebjelkelag med parkett, flis og laminat

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

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

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

6.15 Ildsted/Skorstein



Type pipe

Tegl

Pipe av tegl, utvendig kledd med naturstein.

Er det montert ildsted?

Ja

Avskalling på pie.



Vedovn i kjellerstue.



Kort avstand til brennbart.



Vedovn i stue 1. etg

Type ildsted

Vedovn

Vedovn i kjeller

Vedovn i stue 1. etg

Åpen peis på terrassen.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?

Nei

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

Ja

Skorstein over tak er innsisert fra:

Fra taket

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Ja

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

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Det er avskalling av naturstein på pipa over tak.

Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran ovnen. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.

Spjelet på utvendig peis har skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

Naturstein over tak bør utbedres.

Spjeld på utvendig peis bør utbedres.



Utvendig peis.

6.16 Kjøkken



Kjøkken.

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Mekanisk avtrekk opp til loft og utkast på yttervegg

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1



Kjøkken.



Kjøkken.

6.17 Lovlighet

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

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

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

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

Ja

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei eller dagslys fra soverom i kjeller.
Laveste takhøyde i kjeller måles til 210 cm.

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

6.18 Trapp



Trapp.

Beskrivelse

Åpen tretrapp

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

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

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.



Åpninger i rekkverk.



Avstand mellom trinn.



Trapp.

6.19 Avløpsrør



Avløpsrør bad kjeller.

Type avløpsrør

Plast

Avløpsrør er skjult i vegger og gulv, vurderingene begrenser seg til synlige avløp.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei



Stakeluke.



Avløpsrør utslagsvask.



Avløpsrør kjøkken.

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

Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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



Avløpsrør bad 1. etg

6.20 Vannledninger



Stoppekran.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Vannledninger er skjult i vegger og gulv, vurderingene begrenser seg til synlige avløp.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.21 Elektrisk



Sikringskap .

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringskap plassert i bod kjeller	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Installasjon av elbillader i garasje og ny kurs til denne. Installasjon av downlights i stue. Installasjon av stikkontakt soverom. Skifte av bryter og termostat soverom. Sammenkobling av lamper kjøkken. Installasjon av varmekabel i inngang. Skiftet og flyttet sikringskap.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

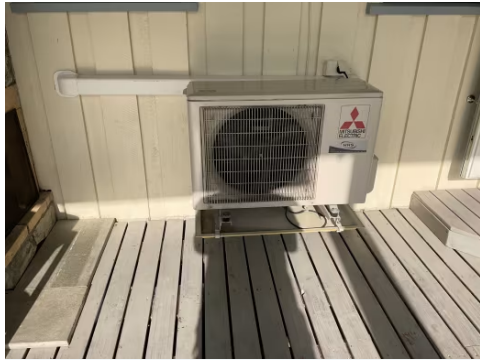
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

6.22 Varmesentral



Type anlegg	Varmpumpe
Luft/luft varmepumpe	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Luft/luft varmpumpe.



Luft/luft varmpumpe.

Når var siste service på anlegget?

Opplysning om service i 2020 fra tidligere tilstandsrapport.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Ja

Oljetank plassering

Eget tankrom

Er det pålegg om sanering?

Ukjent

Har oljetank lekkasjesikring?

Ukjent

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Det er etablert en oljetank i eget tankrom denne er tømt og rengjort av autorisert firma.

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.

Foreligger det krav fra kommunen om fjerning av tank ?

6.23 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder.

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent

Størrelse

282

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ukjent

6.24 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med spalter i vinduer i 1. etg og kjeller
 Spalter i vinduer i 1. etg
 Avtreksvifter på bad.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.25 Våtrom: 1. etg



Avskalling på servant.



Hulltaking.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger.
 Tak-ess i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er pusset opp i 2005

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

Ja

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

Ja

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

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Bad.



Bad.

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Dør er plassert i våtsone, døren blir beskyttet av dusjvegger

Avtrekksskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger mellom gulv og vegg

Det registreres sprekk i silikon rundt sluk

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

Det er sprekker i fliser

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men ved en eventuell lekkasje kan det oppstå vannskader i tilstøtende rom.

Lokale utbedringer bør utføres.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Det er etablert to sluk, et i dusjsone og et under innredningen.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

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.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning med heldekkende servant.
Skuffer og skap under servant.
Speil over innredning med belysning.
Høyskap på hver side av innredning.
Innfellbare dusjdører og vegghengt dusjgarnityr,
Vegghengt wc.



Bad.



Sprekk i overgang gulv/vegg.



Sprekk i overgang gulv/sluk.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sistene til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det registreres sprekk i skuffefronten på innredning

Det er ikke etablert noen dreksåpning 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.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk over tak

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei



Sprekk i flisfuge på vegg i dusjnisje.



Manglende tetting på gjennomføring i vegg.



Sprekk i kasse til wc



Løs flis under wc.



Sprekk i kasse til wc

6.26 Våtrom: Kjeller



Manglende tetting.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegg
Tak-ess i tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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

Ja

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

Ja

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

Ja

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

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja



Bad.



Bad.

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-3

Gulvet er flatt og stedvis motfall.

Hødeforskjell topp tettesjikt ved terskel og topp sluk måles til 17 mm

Sluk under badekar er ikke tilgjengelig

Vindu er plassert i våtsone.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Vindu vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Enkelte flis er skadet / sprukket.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader overflater

50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Ja

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

Ja

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

Nei

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

Ja



Bad.



Manglende tetting.



Sprekk i flis.



Sprekk mellom gulv og vegg.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-3

På grunn av manglende tilgang til sluk under badekar, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade."

Sluk under utslagsvask er tilgjengelig å det er dette som er kommentert i rapporten.

Sluket har sprukket, dette er tettet med tettemasse.

Membranen er montert over klemring.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant og wc

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

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

Utbedringen som er utørt i sluk er ikke en godkjent løsning.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk

50 000 - 150 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning med heldekkende servant
Skap under servant.
Overskap og speil med belysning.
Høyskap på en side.
Innredning med utslagsvask.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Badekar med vegghengt dusjgarnityr.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk på yttervegg

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Fuktmåling



Feil utførelse på membra ved sluk.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Ja

Oppsummering av fukt

TG-2

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt.

Anbefalte tiltak fukt

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.27 Øvrig: Garasje



Garasje.



Garasje.

Beskrivelse

Inntilbygget garasje med to automatiske porter.

Dekke i garasje av asfalt.

Garasjen er delvis kledd innvendig med plater, en vegg er pusset.

Plater på vegg og tak er delevis løse.

Egen utgang til hage fra garasje.



Garasje.



Plater i himling.

6.28 Øvrig: Frittstående bod



Frittstående bod.

Beskrivelse

Støpt plate på mark.
 Bindingsverksvegger med stående utvendig kledning.
 Boden er ikke isolert eller kledd innvendig.
 Saltakskonstruksjon tekket med lakkerte stålplater.
 Takrenner og nedløp.
 Boden har garasjeport ut mot hage.
 Overbygget tak på en langside.



Frittstående bod.



Frittstående bod.

6.29 Øvrig: Bod



Bod.

Beskrivelse

Bod med utvendig adkomst
Gulv med belegg
Plater på vegg
Himling av tak-ess.
Luke i himling for inspeksjon av loft.

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant