

Fuglsandveien 324 2460 OSEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1950

Areal: BRA: 169 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

15

TG-3

5

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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.

Takstrapporten

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/10804>

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 registreres manglende bruk av grunnmursplast.

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.

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

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

Det er ikke fall på terreng rundt boligen og dette sammen med taknedløp avsluttet over bakken medfører til stor fuktbelastning på grunnmur/drenering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det er synlige fuktskader i overflater.

Det registreres sopp-/råteskader i overflater og konstruksjoner.

Det er ingen luftemuligheter utover åpning av vindu. Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.

Påvist fukt og skader har en årsakssammenheng med dårlig drenering.

Det observert et fuktig miljø i kjelleren. Det er også viktig å merke seg at det ikke er optimalt å lagre gjenstander som er sensitive for fuktighet

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Elektrisk

Oppsummering

Deler av anlegget fremstår som fagmessig utført.

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

Det registreres dårlig innfesting på elektrisk utstyr.

Det registreres dårlig innfesting på kabler.

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.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket blir målt til 83 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 90 cm.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

Det er ufullstendig beslag under vinduer. Flere vinduer med terrengkontakt.

Yttervegger

Oppsummering

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledningen er ikke luftet.

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

Kledningen fremstår som nylig overflatebehandlet.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, som er et symptom på utilstrekkelig lufting.

Missfarging i overflater og fukt i konstruksjonen kan blant annet skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig dampspærre/ luftlekkasjer fra oppholdsrom. Tørt på befaringen, misfarging mot undertak vurderes til å være gamle forhold.

Renner og nedløp

Oppsummering

Pulttak uten etablert takrenne. Tak mot øst uten etablert takrenne.

Forkantbeslag mangler. Utkast mangler på nedløpsrør.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.

Gesimskasser i lukket utførelse uten etablert lufting.

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres stedvis skjevhet, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20mm.

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.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet.

Stige til taket er ikke forskriftsmessig oppsatt. Pipa er derfor ikke kontrollert utvendig over tak.

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

Trapp

Oppsummering

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

Rekkverk i trapp mellom 1 og 2.etasje anbefales etablert.

Tg 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist lufting av avløpsanlegget.

Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak.

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

Vannet var steng på befaringen slik at sen avrenning fra tappested eller lekkasjer kunne ikke påvises.

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

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Vannledninger

Oppsummering

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

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

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

Deler av installasjonen fremstår som ufagmessig utført.

Vannet var avstengt på befaringen. Hovedstoppekran, lekkasjer og vanntrykk er derfor ikke kontrollert.

Ventilasjon

Oppsummering

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

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft) i kjeller utover muligheten for åpning av vindu.

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. Fot på dusjkabinett plassert på slukrist.

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

Baderomsplater er satt ned på gulv. Manglende fuge i overgang gulv og vegg.

Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker.

Ingen opplysninger om nytt tettesjikt ved oppgradering av overflater.

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.

Bygningsdeler med TG-IU

Oppsummering av fukt

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

I tråd med forskriften til avhendingsloven § 2-2. Våtrom, har takstmannen likevel fuktmålt med fuktmålerutstyr (Protimeter MMS2) på overflater på baderommet, ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat fra 1997.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.10.2023

Rapportdato
19.10.2023

Hjemmelshavere

Navn: Constantin Marin
Navn: Monica Corina Marin

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Telefon: 41544653
Dato: 19.10.2023
Epost: Vegard@syversrudtakst.no



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

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: Fuglsandveien 324, 2460 Osen

Kommunenr: 3422 Gårdsnr: 58 Bruksnr: 42 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1950
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Selveier enebolig med 1 ½ etasje og kjeller. Antatt fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn. Grunnmur i sparesteinsbetong. Grunnmur utvendig påført dreneringsplate til over terreng mot øst. Øvrige grunnmurer uten synlig fuktsikring. Etasjeskillere med trebjelkelag antatt isolert med sagflis. Yttervegger i bindingsverk antatt isolert med sagflis. Utvendig liggende og stående kledning. Saltakskonstruksjon med kaldtloft. Plassbygget takkonstruksjon. Saltak tekket med metallplater. Renner og nedløp av metall. Ildsted tilknyttet ett-løps teglpipe antatt fra byggeår.

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

TOMT

Selveier tomt på ca. 1 804,5 m². Nærhet til Osensjøen. Opparbeidelse med plen og beplantning samt noe stedbunden vegetasjon. Gruset/gressbevokst innkjøring fra Fuglsandveien. Slak tomt med flatpartier. Tomt innhegnet med tregjerde. Normale sol og lysforhold.

PARKERING

Parkering i garasje og oppstillingsplass. Oppstillingsplass for flere biler.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av fliser, vegg til vegg teppe, betong og laminat.

Vegg: Overflater bestående av mdf plater, trepanel og strie.

Tak: Overflater bestående av mdf plater og trepanel.

Veggkonstruksjon og overflater med behov for oppgraderinger i kjeller.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved.

VENTILASJON

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

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert. Brannslukningsapparat har utgått på dato.

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

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

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

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

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

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

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

5. Arealinformasjon

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

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

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

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	67	0	67		5 kjellerrom.
1. etasje	73	73	0	Gang, kjøkken, bad, soverom, trapperom, spisestue og stue.	
2. etasje	29	29	0	Trapperom/gang og 2 soverom.	
Totalt	169	102	67		

Øvrige arealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Uthus	80	0	80		Hobbyrom, vedbod og garasjer.
Koie	9	0	9		Lager
Totalt	89	0	89		

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.

Arealer 2.etasje med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet himlingshøyder under 190cm. 3 kott uten måleverdig areal. Kjeller er medtatt som s-rom grunnet tilstand. Overbygget terrasse målt gulvareal ca 19m². Terrasse mot sør målt gulvareal ca 32m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Viser drensplater uten klemlist, drensplater spriker ut fra grunnmurveggen. Drensplater ligger stedvis under terreng.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Deler av grunnmur påført drensplater til over terreng. Ukjent alder på dreneringen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Ja

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

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ja

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ja

Oppsummering av drenering

TG-3

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast.

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.

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

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

Det er ikke fall på terreng rundt boligen og dette sammen med taknedløp avsluttet over bakken medfører til stor fuktbelastning på grunnmur/drenering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering må skiftes.

Taknedløp bør etableres med utkast/drensrør sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

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

For videre omtale se "rom under terreng"

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.2 Grunnmur og fundament



Viser løsnet murpuss på grunnmur.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

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.

Grunnmurer er synlig utsatt for fuktinntrekk pga svikt i dreneringen. For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

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

Lyskasser for kjellervinduer ikke montert. Tilstand satt ut fra elde og påviste forhold.

6.3 Rom under terreng

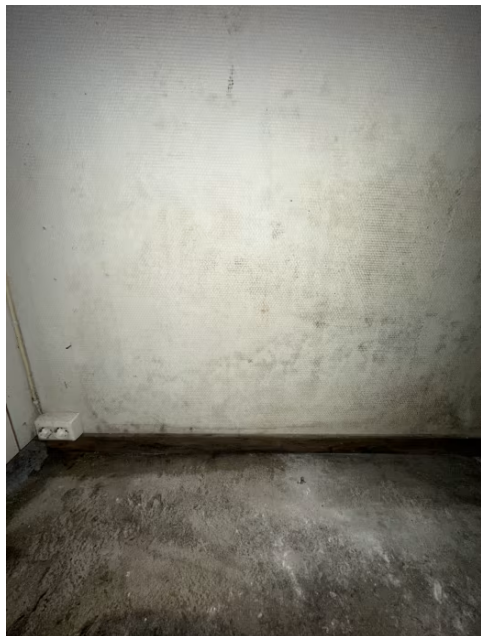


Ved hulltaking registreres høye verdier.

Type rom under terreng	Delvis innredet
Kjelleren er tidligere innredet for boligformål. Kjelleren vurderes til og måtte rehabiliteres. Fuktsikring og drenering må oppgraderes.	
Kjeller har risikokonstruksjoner ved at vegger er utforet og gulv er dels utført med diffusjonssvake overflater.	
Vegger påforet og kledd med plater. Gulv av betong, noen gulv med flis. Himlinger med bordkledning.	
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?	Ja



Viser vegg i gang.



Vegg buler og er synlig preget av fuktskader.

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Det er synlige fuktskader i overflater.

Det registreres sopp-/råteskader i overflater og konstruksjoner.

Det er ingen luftemuligheter utover åpning av vindu. Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.

Påvist fukt og skader har en årsakssammenheng med dårlig drenering.

Det observert et fuktig miljø i kjelleren. Det er også viktig å merke seg at det ikke er optimalt å lagre gjenstander som er sensitive for fuktighet

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Ventilering bør etableres.

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

En eventuell oppbygging anbefales ikke før dreneringen er oppgradert.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.4 Balkong, terrasse, platting



Viser overbygget terrasse.



Viser terrasse ved inngangsparti.

Type	Terrasse
Terrassen er forankret i husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament. Understøttet med imprignert trevirke på belegningsstein. Rekkverk i tre. Duk lagt på terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket blir målt til 83 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 90 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling på terrassebord må påregnes.

Rekkverk må monteres iht. krav.

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

6.5 Vinduer og dører



Viser skade i karm på soverom.



Flere vinduer med terrengkontakt.

Beskrivelse

Vinduer i tre med 3-lags isolerglass, produksjonsår 2019.

Vinduer med 2 lags isolerglass, ukjent produksjonsår.

Ytterdør med 3 lags isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

Det er ufullstendig beslag under vinduer. Flere vinduer med terrengkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedringer rundt kjellervinduer må påregnes.

Avslutning rundt vinduer og dører må ferdigstilles.

6.6 Yttervegger



Viser manglende lufting av kledningen.

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Yttervegger av trekonstruksjoner, oppført i bindingsverk, ukjent isolering, utvendig kledd med liggende og stående trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasadene har blitt overflatebehandlet.	
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-2	
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Kledningen er ikke luftet. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet. Kledningen fremstår som nylig overflatebehandlet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Kledningen vurderes å kunne i vareta sin funksjon. Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Viser raftekott.

Type loft	Kaldtloft
Kaldtloft med adkomst via luke i himling ved soverom. Kaldtloft isolert med mineralull. Kaldtloft og raftekott med etablert lufting via ventiler i gavler. Raftekott med adkomst via luker. Det anbefales at adkomstmulighet etableres med trapp eller stige til kaldtloft. Kaldtloftet ble kun inspisert fra gulvplan 2.etasje via åpning i himling.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei



Viser kaldtloft, bildet tatt fra luke i himling på soverom.

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, som er et symptom på utilstrekkelig lufting.

Missfarging i overflater og fukt i konstruksjonen kan blant annet skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig dampsperre/ luftlekkasjer fra oppholdsrom. Tørt på befaringen, misfarging mot undertak vurderes til å være gamle forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konstruksjonene må sikres mot skadedyr.

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand etter adkomst er etablert.

6.8 Renner og nedløp



Nedløpsrør mangler utkast/drensrør.

Type

Metall

Takrenner, nedløp av metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Takrenner og nedløp med ukjent alder.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Pulttak uten etablert takrenne. Tak mot øst uten etablert takrenne.

Forkantbeslag mangler. Utkast mangler på nedløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Takrenner anbefales etablert.

Nedløpsrør anbefales montert med drensrør slik at overflatevann føres bort fra boligen.

Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning

6.9 Takkonstruksjon



Det registreres skjevheter på gesimskasse.

Takkonstruksjon

Saltak

Saltakskonstruksjon med kaldtloft. Plassbygget takkonstruksjon. Bordet undertak.

Inspisert fra

Fra bakken

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

Nei

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

Ja

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.

Gesimskasser i lukket utførelse uten etablert lufting.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Det registreres skjevheter på gesimskasse.

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

6.10 Taktekking

Type tekking

Metallplater

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Alder på taktekkingen er ukjent.

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

Nei

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?

Nei

Oppsummering av taktekking**TG-1**

Stige er ikke reist forskriftsmessig slik at inspeksjon av tekkingen/taket kun er foretatt som en begrenset kontroll fra bakken.

Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Fra utvendig bakkenivå ble det ikke observert tegn til svikt eller skader i tekkingen. Tekkingen er vurdert ut ifra alder og observasjoner gjort i innvendige himlinger og kaldloft.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Ja

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

Ja

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

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

Nei

Oppsummering av utstyr på tak**TG-3**

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

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

Ja

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

Det registreres stedvis skjevhet, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20mm.

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.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

6.13 Ildsted/Skorstein



Viser sotluke i kjeller.



Viser ildsted i stue.

Type pipe	Tegl
Innvendig ett-løps teglpipe fra byggeåret, teglpipe med luftekanal.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
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 inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet.

Stige til taket er ikke forskriftsmessig oppsatt. Pipa er derfor ikke kontrollert utvendig over tak.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

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

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

Anbefaler ytterligere undersøkelser av pipe og beslag over tak. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann.

6.14 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.



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-1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integrrert oppvaskmaskin, stekovn og platetopp og micro. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

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

Vannet var avstengt på befaringen, vann og avløpsinstallasjoner på kjøkken er ikke kontrollert for lekkasjer eller avrenning.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

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

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.



Viser vann og avløpsinstallasjoner under kum.

6.15 Lovlighet

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

Godkjente byggetegninger er ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert.

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

Godkjente byggetegninger er ikke fremlagt.

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

Det er ikke fremlagt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

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

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

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

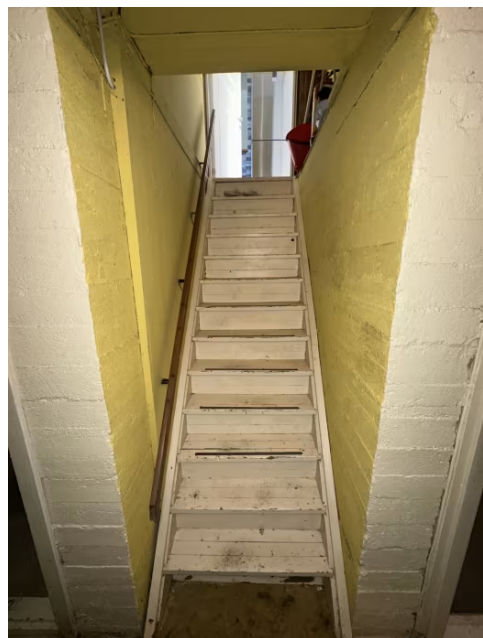
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Ja

Brannslukningsapparat fra 1997.

6.16 Trapp



Viser trapp i mellom 1 og 2.etasje



Viser kjellertrapp.

Beskrivelse

Lukket tretrapper mellom etasjer. Håndløper i tre. Kjellertrapp overflatebehandlet.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-2

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

Rekkverk i trapp mellom 1 og 2.etasje anbefales etablert.

Tg 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Noe slitasje på trinn og overflater på kjellertrapp. Kjellertrapp bør etableres med fuktsperre mot gulv.

Håndløper på på begge sider anbefales for bedre sikkerhet i kjellertrapp.

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet i trapp mellom 1 og 2.etasje

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ja

Er det sen avrenning fra tappested?

Ukjent

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ukjent

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

Ja

Det er ikke påvist lufting av avløpsanlegget.

Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak.

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

Vannet var steng på befaringen slik at sen avrenning fra tappested eller lekkasjer kunne ikke påvises.

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

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avløpssystem anbefales testet når vannet i boligen er på.

Ingen opplysninger om frostproblematikk eller feil/mangler ved avløpsanlegg.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.18 Vannledninger



Hovedinntak/rør er ikke tilfredstillende festet.

Type anlegg	Kobber
Røropplegg med Cu-rør, åpne fordelere i kjeller.	
Montert vannrenseanlegg i kjeller. Ukjent funksjon. Stoppekran og vanninntak i kjeller.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Etablert renseanlegg av nyere alder.	
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?	Ikke kontrollert
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

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

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

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

Deler av installasjonen fremstår som ufagmessig utført.

Vannet var avstengt på befaringen. Hovedstoppekran, lekkasjer og vanntrykk er derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ukjent vannkvalitet.

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

Det anbefales ytterligere undersøkelser når anlegget er fylt med vann for sjekk av tilstand.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



Rør fremstår ikke som tilstrekkelig festet.



Viser vanninntak og renseanlegg i kjeller.

6.19 Elektrisk



Viser kursfortegnelse.



Viser sikringsskap plassert i gang.

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Type anlegg

Åpent

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ifølge eier er deler av det elektriske anlegget utskiftet. Eier opplyser i egenerklæringsskjema. Skiftet elektriske kabler, stikkontakter og bryter i første og andre etasje. Utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Dokumentasjon må fremlegges.

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?

Ja

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

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Ikke besvart

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

Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

TG-3

Deler av anlegget fremstår som fagmessig utført.

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

Det registreres dårlig innfesting på elektrisk utstyr.

Det registreres dårlig innfesting på kabler.

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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det registreres berøringsfare og større feil på anlegget. En utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Kabel og bryter er ikke betryggende festet.



Viser bryter og stikkontakt for bruk innendørs montert ute.

6.20 Varmtvannsbereder



Viser teknisk data.



Bereider plassert i kjellerrom.

Plassering bereder

Kjellerrom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent

Størrelse

200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Ingen avvik eller skader ble registrert.

Anbefales fast tilkobling av bereder. Det ble ikke registrert brunsvidd støpsel.

6.21 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom luftespalter over vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft) i kjeller utover muligheten for åpning av vindu.

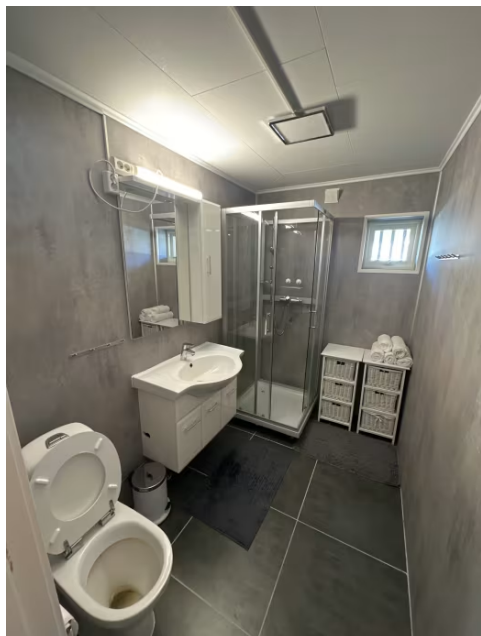
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Mangelfull ventilering i kjeller. Mangelfull ventilering må utbedres ved etablering av veggventiler.

6.22 Våtrom



Viser bad i 1.etasje



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

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Overflater på rommet er delvis oppgradert. Dette gjelder ifølge egenerklæringsskjema: nye baderomsplater, varmekabler og fliser.
Dokumentasjon på utførelse må fremlegges.

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

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

Anbefalte tiltak overflater

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

Vindu og karmplister 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?

Ja



Åpne glipper mellom gulvfliser og vegg.
Fremstår som utett.

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

Ja

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

Ja

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

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. Fot på dusjkabinett plassert på slukrist.

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

Baderomsplater er satt ned på gulv. Manglende fuge i overgang gulv og vegg.

Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker.

Ingen opplysninger om nytt tettesjikt ved oppgradering av overflater.

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

Dokumentasjon på utførelse må fremlegges.

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.

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med et dusjkabinett, baderomsinnredning med servant og klosett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon**TG-3**

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader ventilasjon**Under 10 000****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. Dusjsone mot yttervegg.

I tråd med forskriften til avhendingsloven § 2-2. Våtrom, har takstmannen likevel fuktmålt med fuktmålerutstyr (Protimeter MMS2) på overflater på baderommet, ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Dokumentasjon på utførelse må fremlegges. Badet fremstår noe fagmessig utført. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.23 Øvrig: Frittstående uthus og Koie**Beskrivelse**

Koie fundamentert med treverk mot terreng. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Malt tredør. Buet takkonstruksjon, tekking med papp. Gulv med tregulv, vegger og himlinger med malte plater. Koie fremstår med mangel på vedlikehold.

Frittstående uthus fundamentering på betong. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning. Tregulv, plater og betong. Enkle tredører. Manuelle vippeporter til garasjer. Vinduer med enkle glass. Saltakskonstruksjon tekket med bølgeblikk, uten renner og nedløp. Bygning med normal bruksslitasje og vedlikehold. Noe utettheter ved taktekingen.



Viser uthus.

6.24 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant