

Vindheivegen 149 2406 ELVERUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1940

BRA: 108 m²

BRA-i: 108 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/13283>

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

Manglende fuktsikring av grunnmurens utside i form av grunnmursplast kan gi økt fuktbelastning på grunnmur/drenering.

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

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater i kjeller og krypkjeller.

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.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Anbefalte tiltak

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

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

Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.

Fukten vurderes å ikke være kritisk fordi kjelleren er uinnredet.

For videre omtale se "rom under terreng"

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) eller med rettholt (3 punkter) innenfor 2 m.

Totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.

Gang 2.etasje måles et lokalt avvik på 30mm innenfor en lengde på 1,20m.

Det registreres sprekker mellom gulvlist og gulv. Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik i de fleste rom og etasjer.

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

Anbefalte tiltak

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

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

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Trapp

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk eller håndløper i kjellertrappen.
Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm) kjellertrapp.
Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm) trapp mellom 1. og 2.etasje.
Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.
Rekkverk er for lavt og bør sikres bedre.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

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.

Det er ikke krav om oppgradering av trapper iht. dagens krav.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom: 1.etasje

Oppsummering av overflater

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall. Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning. Fallforhold er ikke kontrollert under badekar pga manglende adkomst for måling.

Vindu og dør er plassert i våtsone. Dør og vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

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

Anbefalte tiltak overflater

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

Rør ført til krypkjeller/kald sone. Anbefales at rør isoleres.

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

Våtrommet står foran en oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav.
Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone og sluk dokumenteres.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad 2.etasje

Oppsummering

Overflater gulv med pergo vinylgulv. Vegger med våtromsplater. Folierte takessplater i himling. Oppvarming med panelovn. Synlig oppbrett av gulvbelegg på vegger. Våtrommet er utstyr med dusjkabinett, baderomsinnredning med heldekkende servant og 1-greps blandebatteri. Gulvstående toalett. Mekanisk vifte.

Anbefalte tiltak

Tettesjikt under Pergo vinylgulv antatt med våtromsbelegg. Synlig oppbrett mot vegger og døråpning.

I typiske baderom, dusjrom og lignende og der det er sluk i gulvet gjelder helt spesielle regler for fuktsikring, og Pergo vinyl er ikke egnet for slike formål.

Gulvet fremstår som flatt. Gulvbelegg er ikke synlig under vinylgulv, ingen synlig tettesjikt under klemring ved sluk.

Det anbefales at Pergo vinylgulv fjernes slik at gulvbelegg/tettesjikt kan vurderes.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen antatt eldre gulvbelegg.

Det registreres noe ufagmessig utførelse rundt sluk. Det er ikke tilpasset for eller brukt slukrist.

Avtrekk med mekanisk vifte. Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

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

Anbefaler ytterligere undersøkelser av våtrommet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det er registrert skråriss i krypkjeller som er symptom på setninger.

Utvendig over bakken er grunnmuren tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader her.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Krypkjeller

Oppsummering

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

Det er små og få lufteventiler i krypkjelleren og det er ikke etablert noen lufting over tak for god luftsirkulasjon.

Det registreres fall på terreng inn mot grunnmuren slik at fuktbelastningen på muren og krypkjelleren blir stor.

Anbefalte tiltak

Eier informerer om etablering av plast mot grunnen før salg blir utført.

Det er etablert lufteventiler i tilknytning til kryprom, det kunne til fordel vært etablert flere lufteluker for å bedre/optimalisere luftgjennomstrømningen.

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.

Rom under terreng

Oppsummering

Sprekker og skader i gulv. Innvendig avflassing av puss og maling.

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

Normal fuktig kjeller som følge av ikke etablert fuktsikring mot terreng/grunn.

Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.

Anbefalte tiltak

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

Fuktsikringstiltak må påregnes. Bedre ventilering bør etableres.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

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

Rekkverkshøyden er målt til 73cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Terrassebord dekket med snø på befaringen. Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Ukjent vedrørende frostsikring ved fundamenter. Terrasse mot nord/øst er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Det registreres stedvis skjevheter i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasser når den er snøfri.

Overflatebehandling må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Det er påvist mangelfull lufting av kledningen. Grunnmursplater er montert og dette har medført stedvis redusert lufting.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon der det er åpninger.

Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon.

Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr rundt pipe.

Anbefalte tiltak

Konstruksjonene må sikres skadedyr.

Renner og nedløp

Oppsummering

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

Utbedring av frostsprengt nedløp må påregnes.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Kloakken er ikke synlig luftet over tak. Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.

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

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Kloakk er ikke luftet over tak, noe som kan medføre at vannlås suges tomme og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen.

Anbefaler ytterligere undersøkelser. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere.

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

Manglende endemuffer ved røravslutninger ved rør i rør system inne i kjøkkenbenk.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Endemuffer ved røravslutninger anbefales montert.

Elektrisk

Oppsummering

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

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

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Våtrom: 1.etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen antatt eldre gulvbelegg.

Det registreres noe ufagmessig utførelse rundt sluk. Det er ikke tilpasset for eller brukt slukrist. Rør fra badekar ført rett til vannlås.

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.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold må det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

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

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.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Bygningsdeler med TG-IU

Takkonstruksjon

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

Taktekking

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Utstyr på tak

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.1.2024

Rapportdato
6.3.2024

Hjemmelshavere

Navn: Ana-Maria Dumitru
Navn: Gheorghe Oltean

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Telefon: 41544653
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.

Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

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: Vindheiavegen 149, 2406 Elverum

Kommunenr: 3420 Gårdsnr: 34 Bruksnr: 41 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1940 - Eiendomsverdi.no

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Grunn bestående av sandmasser. Antatt fundamentert på støpte søler til fast byggegrunn. Grunnmur er ikke synlig for inspeksjon utvendig. Grunnmur/ringmur utvendig med grunnmursplater over terreng. Grunnmur av lettklinkerblokker og betong. Støpt kjellergulv. Kjeller under kjøkken med adkomst via luke i gulv, videre adkomst til krypkjellere. Etasjeskiller består av trebjelkelag, standard stubbloftkonstruksjon. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med mineralull/sagflis og utvendig kledd med stående trepanel. Saltak takkonstruksjon i tre, tekking ikke vurdert grunnet snø. Renner og nedløpsrør av metall. Ytterdør med glassfelt og katteluke fra 2005. Terrassedør i tre med 2 lags isolerglass, produksjonsår 2005. Faste og åpningsbare vinduer i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2005. Ilsted plassert i stue tilknyttet elementpipe.

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

TOMT

Selveier tomt på ca. 1 762 m2. Tomtestørrelsen må verifiseres. Eiendommen har normale lys- og solforhold. Gruset innkjøring og oppstillingsplass. Hageanlegg er opparbeidet med plen, beplantning av planter/bed og av busker/trær. Påregnelig med noe støy fra nærområdet og omgivelsene. Dette gjelder i hovedsak militært treningsområde i nærheten. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

PARKERING

Parkering i garasje og oppstillingsplass.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av vinylgulv.

Vegg: Overflater bestående av trepanel.

Tak: Overflater bestående av folierte takess plater.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Peisovn etablert i stue 1. etasje. Elektrisk gulvvarme i bad 1. etasje. Panelovner. Luft-luft varmepumpe montert i stue.

VENTILASJON

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri. Flexit roomie dual romventilator montert på to soverom og i stue.

RADON

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

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

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

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

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

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

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

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2017	Stedvis skiftet råteskader kledning.	Nei
2017	Malt huset	Nei
2017	Totalrenovert bad 1. etasje	Nei
2017	Montert luft til luft varmepumpe.	Nei
2018	Byttet gulv og plater på vegg på bad i 2. etasje.	Nei
2019	Ny vedovn montert i stue	Nei
2020	Bygget dobbel garasje.	Nei

2021	Lagt nytt vinyl gulv i 1 og 2.etasje	Nei
2024	Etterisolert kaldtloft	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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	108	108	0	0	24
Garasje	40	0	40	0	0
Uthus	36	0	36	0	0
Hønsehus	13	0	13	0	0
Totalt m²	197	108	89	0	24

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	68	68	0	0	24
2. etasje	40	40	0	0	0
Kjeller	0	0	0	0	0
Totalt m²	108	108	0	0	24

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	55	40	15
Kjeller	13	0	13
Totalt m²	68	40	28

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	68	65	3	Entre, gang, bad, kjøkken og stue.	Bod
2. etasje	40	40	0	Gang, bad og 2 soverom.	
Totalt m²	108	105	3		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	40	0	40	0	0
Totalt m²	40	0	40	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	40	0	40		Garasje
Totalt m²	40	0	40		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	36	0	36	0	0
Totalt m²	36	0	36	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	36	0	36		Seks boder.
Totalt m²	36	0	36		

Bygning: Hønehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	13	0	13	0	0
Totalt m²	13	0	13	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	13	0	13		Hønehus
Totalt m²	13	0	13		

Kommentar til arealberegning

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

Areal i kjeller og i 2.etasje er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Det er ikke fremlagt tegninger ved oppmåling.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Ingen opplysninger om drenering.	
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?	Nei
Oppsummering av drenering	
TG-3	
Manglende fuktsikring av grunnmurens utside i form av grunnmursplast kan gi økt fuktbelastning på grunnmur/drenering. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater i kjeller og krypkjeller. 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. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kjeller og krypkjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes. Fukten vurderes å ikke være kritisk fordi kjelleren er uinnredet. For videre omtale se "rom under terreng"	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.2 Grunnmur og fundament



Viser sprekk i ringmur, bilde tatt i krypkjeller.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Ringmur
-------------------------	-----------------------------

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon.

Antatt fundamentert på støpte såler til fast byggegrunn.

Grunnmur er ikke synlig for inspeksjon utvendig. Grunnmur/ringmur utvendig med grunnmursplater.

Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
-----------------	------------------------

Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
-------------------------	--

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

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det er registrert skråriss i krypkjeller som er symptom på setninger.

Utvendig over bakken er grunnmuren tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader her.

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.

6.3 Krypkjeller



Det registreres bløt jord/sandmasser i hjørnet i krypkjeller. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater i krypkjeller.

Beskrivelse

Tilgang til deler av krypkjeller via luke i kjeller og luke i bod 1.etasje.

Grunn bestående av sandmasser. Ventilering av kjeller og krypkjeller via enkelte ventiler i ytterveggene.

Eier informerer om at han har gjort store tiltak for å forbedre forholdene i krypkjeller. Luker for adkomst var stengt og ventiler var tettet med isolasjon. Dette medførte soppdannelse på organisk materiale som var lagret direkte mot grunn. Eier informerer om vask og skrubbing av alle flater i krypkjeller. Eier har fjernet alt av materiale som var lagret i krypkjeller. Eier har etablert plast mot grunnen.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Nei
--	-----

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
---	----

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

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

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
--	----



Det registreres rustdannelser på H - bjelke i krypkjeller.



Viser adkomst til krypkjeller under tilbygg. Luke i gulv i bod.

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Målingen viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

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

Det er små og få lufteventiler i krypkjelleren og det er ikke etablert noen lufting over tak for god luftsirkulasjon.

Det registreres fall på terreng inn mot grunnmuren slik at fuktbelastningen på muren og krypkjelleren blir stor.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eier informerer om etablering av plast mot grunnen før salg blir utført.

Det er etablert lufteventiler i tilknytning til kryprom, det kunne til fordel vært etablert flere lufteluker for å bedre/optimalisere luftgjennomstrømningen.

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.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Grovkjeller

Grovkjeller under kjøkken med adkomst via luke i gulv.

Støpt betonggulv uten etablert dampspærre og grunnmur av betong uten etablert fuktsikring og drenering..

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng**TG-2**

Sprekker og skader i gulv. Innvendig avflassing av puss og maling.

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

Normal fuktig kjeller som følge av ikke etablert fuktsikring mot terreng/grunn.

Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer som en grovkjeller. Lagring av fuktmføintlige varer anbefales ikke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Fuktsikringstiltak må påregnes. Bedre ventilering bør etableres.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
------	----------

Terrasse på ca. 17m². Ca. 5m² overbygget. Terrasse mot vest med ukjent alder. Terrassen er opphengt på husveggen og fundamentert på lettklinkerblokker og søylefundament.

Terrasse mot nord/øst på ca. 7m² oppført med impregneret trevirke. Ukjent fundamentering.

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

Alder på terrasser er ukjent.

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 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.

Rekkverkshøyden er målt til 73cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Terrassebord dekket med snø på befaringen. Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Ukjent vedrørende frostsikring ved fundamenter. Terrasse mot nord/øst er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Det registreres stedvis skjevheter i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasser når den er snøfri.

Overflatebehandling må påregnes.

6.6 Vinduer og dører



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

Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt og katteluke fra 2005.

Terrassedør i tre med 2 lags isolerglass, produksjonsår 2005.

Faste og åpningsbare vinduer i tre med 2 -lags isolerglass, produksjonsår 2005.

Profilerte innerdører i tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer er skiftet ca.2005. Kjellervindu fra 2006.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, 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-1

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

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

Vinduer og dører fremstår med normal bruksslitasje.

6.7 Yttervegger



Det registreres stedvis mangelfull lufting av kledningen.



Ettermonterte grunnmursplater tetter for lufting av kledningen.

Type fasade

Stående kledning

Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med mineralull og utvendig kledd med stående trepanel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eier informerer om skiftet ut kledning med råteskader.

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?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det er påvist mangelfull lufting av kledningen. Grunnmursplater er montert og dette har medført stedvis redusert lufting.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon der det er åpninger.

Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon.

Førørig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres.



Det registreres glippe og åpning ved hjørnekasse.



Viser skade ved kledning.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Viser kaldtloft isolert med mineralull. Lufteventiler i gavlvegg.



Ingen synlige fuktskjolder eller lekkasjer ble påvist ved takgjennomføringer.

Type loft

Kaldtloft

Loft med adkomst utvendig via luke i gavlvegg mot sør. Loft isolert med mineralull. Bordet undertak.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Loftluke med justeringsbehov, stenger ikke. Eier opplyser om at luke blir justert før salg.

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

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr rundt pipe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konstruksjonene må sikres skadedyr.



Viser pipe på loft.

6.9 Renner og nedløp



Viser buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Type	Metall
Takrenner og nedløp av metall.	
Takvann ledes vekk fra grunnmur med drensør.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner fremstår som skiftet. Ukjent årstall.	
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 frostspreng.	
Utbedring av frostsprengt nedløp må påregnes.	



Takvann ledes vekk fra grunnmur med drenerør.

6.10 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-IU

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.11 Taktekking

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av taktekking

TG-IU

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.12 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Kjellergulv med grovpusset betong.

1. Etasje med stubbloftskonstruksjon, ukjent isolering.

2. Etasje med trebjelkelag, ukjent isolering.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) eller med rettholt (3 punkter) innenfor 2 m.

Totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.

Gang 2.etasje måles et lokalt avvik på 30mm innenfor en lengde på 1,20m.

Det registreres sprekker mellom gulvlist og gulv. Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik i de fleste rom og etasjer.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad

6.14 Ildsted/Skorstein



Sotluke plassert i kjeller.



Viser ildsted i stue. Glassplate montert under ildsted.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

Taket var snødekt på befaringen slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

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.

6.15 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**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Metallkum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri med Avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Frittstående kjø- og fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. 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.

Innredning med normal bruksslitasje. Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt.

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.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Nei

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller 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).

Takhøyder ble målt på et tilfeldig sted. Kjeller : 1,86m. Stue 1.etasje: 2,49m. Soverom 2.etasje: 2,48m.

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

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår. Lagt vinylgulv i trinn. En-sidig rekkverk/håndlist. Målt rekkverkshøyde er 74cm. Målt lysåpning i rekkverk 10 - 12 cm. Enkel bratt trapp av tre fra luke i kjøkkengulv til kjeller.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-3
Det er ikke etablert rekkverk eller håndløper i kjellertrappen. Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm) kjellertrapp. Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet. Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm) trapp mellom 1. og 2.etasje. Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført. Rekkverk er for lavt og bør sikres bedre.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. 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. Det er ikke krav om oppgradering av trapper iht. dagens krav.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad



Viser avløpsrør og stakeluke i kjeller.



Viser isolert avløpsrør i krypkjeller. Bilde tatt fra gulvluke i bod.

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ja

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Kloakken er ikke synlig luftet over tak. Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.

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

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kloakk er ikke luftet over tak, noe som kan medføre at vannlås suges tomme og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen.

Anbefaler ytterligere undersøkelser. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.19 Vannledninger



Viser hovedinntekt, ettermontert ny stoppekran etter gammel kran neders på bilde.

Type anlegg

Kobber, Rør i rør system

Vanninntak og hovedstoppekran plassert i kjeller.

Vannrør med rør i rør system fra fordeler plassert i tak i kjeller og frem til sanitærinstallasjoner på baderom, vaskerom og kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Det er fremlagt kvittering fra Rørlegger 1 AS ved arbeid på våtrom.

Isolering av vannrør i krypkjeller utført av IB rørservice AS.

Er det etablert fordelerskap?

Åpen rørfordeling

Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?

Nei

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

Nei



Viser åpne fordelene i tak i kjeller.

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

Deler av vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere.

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

Manglende endemuffer ved rørvslutninger ved rør i rør system inne i kjøkkenbenk.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Endemuffer ved rørvslutninger anbefales montert.

6.20 Elektrisk



Viser vegghengt sikringsskap plassert i bod 1.etasje med overbelastningsvern 40A, måler og jordfeilbrytere.

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?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Kursfortegnelse		Saksnr. 0384 KA	
Eier og bruker skal signere for at de har fått utført nødvendig service og vedlikehold av det elektriske anlegget, slik at det er i samsvar med sikkerhetskravene i forskriftene om elektrisk sikkerhet.		Saksnr. 0384 KA	
Eier og bruker skal signere for at de har fått utført nødvendig service og vedlikehold av det elektriske anlegget, slik at det er i samsvar med sikkerhetskravene i forskriftene om elektrisk sikkerhet.		Saksnr. 0384 KA	
Kursnr.	Kursnavn	Art	Pris
DNN	SIKREHETSKAP		41
K-1	KOMFYR	AUT.	20
K-2	KUNNSKAP	AUT.	16
K-3	STUE	AUT.	16
K-4	OPPVAKSEMASKIN	AUT.	13
K-5	VASKEMASKIN	AUT.	13
K-6	VARMTVANNBEREIDER, LYSKJELER	AUT.	13
K-7	VI, VASKEROM, BOD, GANG, TRAPP, UTSLYS	AUT.	13
K-8	SPISESTUE	AUT.	16
K-9	LX, BOD, BOD, GANG, TRAPP, UTSLYS	AUT.	16
K-10	Baderom	AUT.	13
K-11	JØRDEFER, BYTTER, SOMA FOR KUR NR 10		
K-12	Baderom	AUT.	25
K-13	BYTTER FOR UTSLYS		
K-14	OVERBLIKKINGEN I BODEN		

Signert av:

VIRVINGEN TID
TID 11.11.11
TID 11.11.11
TID 11.11.11
TID 11.11.11
TID 11.11.11
TID 11.11.11
TID 11.11.11

Saksnr. 0384 KA

LEIF NORDLØY

11.11.11

11.11.11

11.11.11

11.11.11

11.11.11

11.11.11

11.11.11

Saksnr. 0384 KA

11.11.11

11.11.11

11.11.11

11.11.11

11.11.11

11.11.11

11.11.11



Viser kursfortegnelse.

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

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

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. EI-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

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

6.21 Varmesentral



Viser innedel montert i stue.

Type anlegg

Varmepumpe

Luft til luft varmpumpe. Innedel montert i stue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Når var siste service på anlegget?

Siste service ble utført 29.02.2024 utført av Eltex Elverum AS

Finnes det oljetank på eiendommen?

Ukjent

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Service på luft-til-luftvarmepumpen hvert annet til hvert tredje år.

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.



Viser utdel med tak.

6.22 Varmtvannsbereder



Ingen tegn til varmgang ved støpsel. Anbefales å etablere fast tilkobling.

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2006

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.



Viser teknisk data på bereder.



Viser varmtvannsbereder plassert i kjeller.

6.23 Ventilasjon



Miniventilasjon fra flexit. Montert på soverom 2.etasje og i stue 1.etasje.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

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

Flexit roomie dual romventilator montert på to soverom og i stue.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1



Vifte styres med fjernkontroll.

6.24 Våtrom: 1.etasje



Det registreres ufagmessig utførelse rundt sluk.



Ingen synlig oppbrett av membran ved døråpning.



Viser hulltaking og måling fra gang mot våtsonen.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. Folierte takess plater i tak. Vifte med mekanisk vifte. Oppvarming med gulvvarme og panelovn. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på varmekabler i gulv eller dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eier opplyser om at rommet ble oppgradert i 2017.

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

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

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall. Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning. Fallforhold er ikke kontrollert under badekar pga manglende adkomst for måling.

Vindu og dør er plassert i våtsone. Dør og vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

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

Anbefalte tiltak overflater

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

Rør ført til krypkjeller/kald sone. Anbefales at rør isoleres.

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

Våtrommet står foran en oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone og sluk dokumenteres.

Utbedringskostnader overflater

50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen antatt eldre gulvbelegg.

Det registreres noe ufagmessig utførelse rundt sluk. Det er ikke tilpasset for eller brukt slukrist. Rør fra badekar ført rett til vannlås.

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.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold må det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

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

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.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Av utstyr er det etablert badekar, baderomsinnredning med heldekkende servant, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-1**

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen.

Det er kun fremlagt faktura fra rørleggerarbeid.

6.25 Våtrom: Bad 2.etasje



Viser bad i 2.etasje



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

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Overflater gulv med pergo vinylgulv. Vegger med våtromsplater. Folierte takessplater i himling. Oppvarming med panelovn. Synlig oppbrett av gulvbelegg på vegger. Våtrommet er utstyr med dusjkabinett, baderomsinnredning med heldekkende servant og 1-greps blandebatteri. Gulvstående toalett. Mekanisk vifte.

Anbefalte tiltak

Tettesjikt under Pergo vinylgulv antatt med våtromsbelegg. Synlig oppbrett mot vegger og døråpning.

I typiske baderom, dusjrom og lignende og der det er sluk i gulvet gjelder helt spesielle regler for fuktsikring, og Pergo vinyl er ikke egnet for slike formål.

Gulvet fremstår som flatt. Gulvbelegg er ikke synlig under vinylgulv, ingen synlig tettesjikt under klemring ved sluk.

Det anbefales at Pergo vinylgulv fjernes slik at gulvbelegg/tettesjikt kan vurderes.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen antatt eldre gulvbelegg.

Det registreres noe ufagmessig utførelse rundt sluk. Det er ikke tilpasser for eller brukt slukrist.

Avtrekk med mekanisk vifte. Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

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

Anbefaler ytterligere undersøkelser av våtrommet.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.26 Øvrig: Frittstående garasje



Viser dobbel garasje.

Beskrivelse

Garasje oppført i 2020 med støpt gulv. Ringmur med lettklinkerblokker. Vegger oppført i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Innvendige vegger kledd med OSB plater. Taket har saltaksform, tekking ikke synlig pga snø. Takkonstruksjon fremstår med lange spenn og noe underdimensjonert. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Renner og nedløp av metall. Det er montert to leddporter i metall med portåpner. Innlagt strøm men ikke samsvarserklæring. Bygningen er ikke vurdert med tilstandsgrader.

6.27 Øvrig: Uthus



Viser uthus med boder.

Beskrivelse

Ukjent hva uthuset er oppført på. Vegger oppført i bindingsverk, uisolert og kledd utvendig med stående panel. Deler av rom med tregulv. Delevegger innvendig av bindingsverk. Enkelte vinduer av tre med enkle glass. Saltak og pulttakkonstruksjon i tre tekking med bølgeblikkplater. Plassbygde inngangsdører i tre. Skjevheter og slitasjeskader registreres. Bygningen er ikke vurdert med tilstandsgrader.

6.28 Øvrig: Hønsehus



Viser hønsehus.

Beskrivelse

Ukjent alder på hønsehuset. Hønsehus punktfundamentert på lettklinkerblokker. Vegger oppført i bindingsverk og utvendig kledd med stående panel. Bordet undertak. Pulttakkonstruksjon i tre tekket med bølgeblikkplater. Innvendige gulv med plater, vegger kledd med osb plater. Manglende innvendig takkledning i gang, synlig isolasjon. Tak antatt revet etter lekkasje. Vindu med 2-lags isolerglass. Innlagt lys og strøm. Bygningen er ikke vurdert med tilstandsgrader. Enkelte skjevheter og mangel på vedlikehold registreres.

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant