

Østbakkvegen 20 2422 NYBERGSUND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1993

BRA: 70 m²

BRA-i: 65 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

14

TG-3

3

TG-IU

5

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26451>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Krypkjeller

Oppsummering

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

Lagrede gjenstander og materialer i krypkjelleren har sopp-/råteskader.

Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren har skader pga fuktsk.

Det registreres skader i krypkjelleren som har en årsakssammenheng med for dårlig lufting og manglende fuktsperre på bakken i krypkjelleren, slik at luftfuktigheten over tid blir for høy.

Anbefalte tiltak

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

Anbefaler å legge plast på bakken i krypkjelleren for å hindre fordamping fra bakken. Anbefaler etablert flere lufteventiler i grunnmur.

Bakken ryddes for alt trevirke, byggematerialer, isolasjonsmatter, papir, løv, kvist og alt det kan vokse mugg på.

Skader må utbedres og tiltak for å redusere fuktnivået i krypkjelleren må foretas.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Elektrisk

Oppsummering

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

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

Det er misfarging / termiske skader på komponenter som indikerer varmgang.

Det registreres dårlig innfesting på kabler.

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

Anbefalte tiltak

Det registreres berøringsfare og større feil på anlegget.

Anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon fremskaffes. Anbefaler primært teknisk gjennomgang av el.takstmann, alternativt tilsyn av DLE.

Hvis en utbedringskostnad er opplyst, så gjelder dette estimatet KUN for gjennomføringen av et tilsyn/en teknisk gjennomgang. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Oppsummering av overflater

Gulvet er flatt og stedvis motfall. Motfall på gulv, utenfor dusj aksepteres ikke. Lokalt fall i dusjsonen.

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til flis ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

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

Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Det registreres sprekker i flisefuger.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Flisfuger med behov for utbedring. Hull i dusjsone etter tidligere oppheng må tettes.

Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

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

Det bør etableres fall til sluk for hele våtrommet. Om dette skal gjøres bør man oppgradere tettesjikt/overflater på hele badet.

Utbedringskostnader overflater: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak

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

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

Ytterligere undersøkelser av grunnmur anbefales når forholdene gjør det mulig.

Vinduer og dører

Oppsummering

Enkelte vindu og dører tar i karm og har behov for justering.

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

Enkelte vridere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt.

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

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

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av eldre vinduer fra byggeår må påregnes med tiden.

Yttervegger

Oppsummering

Mindre åpninger i laftekonstruksjon. Noe syn av dagslys gjennom tømmer.

Det er stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

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

Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av mindre utettheter i tømmer.

Laftekonstruksjonen bør kontrolleres av fagmann.

Renner og nedløp

Oppsummering

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

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

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

Anbefalte tiltak

Justering av takrenner og utskifting av nedløpsrør med skader må påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

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.

På grunn av rå/fuktig krypkjeller vil det kunne være fare for skader i sviller og bjelkeender. Se krypkjeller.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

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

Oppsummering

Taket var snødekt på befaringen slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak. Anbefaler ytterligere undersøkelser av pipe over tak når forholdene gjør det mulig.

Det registreres bom under stein på pipe/brannmur og flere steiner har løsnet. Kan oppstå når det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget.

Det registreres mindre sprekk innvendig i vedovn.

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

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Innredning i tre med slette fronter med motiver. Skrog i tømmer. Overskap over deler av benkeplate. Heltre benkeplater. Fliser i benkerygg. Metall kum med benkebeslag, ingen overløp og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integrert oppvaskmaskin, stekovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

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

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon.

Avløpsrør

Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

Det er ikke registrert tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget

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

Ingen lekkasjer eller skader 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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefaler ytterligere undersøkelser vedrørende lufting av avløpsanlegget.

Oppsummering

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

Rørstrekk i krypkjeller er uisolerte og utsatt for frost. Det er etablert varmekabler i rør som må brukes når det er kaldt.

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

Hovedstoppekran og rørkurser i fordelerskap anbefales merket for god oversikt.

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

Vannkvaliteten må testes. Opplyst om dårlig vannkvalitet om vinteren.

Oppsummering

Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp. Bereder er plassert i rom uten sluk.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres ikke synlig membran eller slukmansjett i sluk.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Rør i rør er ikke godkjent for bruk igjennom tettesjikt. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

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

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 alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

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

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Overflate gulv har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, begrenset omfang.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering

Oppsummering

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning.

Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

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

Terrenget 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. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Taknedløp før føres kontrollert vekk fra grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

Saltak takkonstruksjon med innvendig synlige tømmeråser.

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak

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

Taktekking

Oppsummering

Saltak tekket med takplater. 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

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

Brannslukningsapparat eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.1.2025

Rapportdato
22.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: Tom Rismoen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Informasjon om bygnings sakkyndig

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

Telefon: 41544653
Epost: Vegard@syversrudtakst.no



Om bygnings sakkyndig:

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.

Informasjon om boligen

Adresse: Østbakkvegen 20, 2422 Nybergsund

Kommunenr: 3421 Gårdsnr: 22 Bruksnr: 18 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1993

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Ringmur av lettklinkerblokker utvendig pusset. Etasjeskille med stubbloftskonstruksjon. Kryp kjeller under boligen med adkomst fra luke i gulv på soverom. Yttervegger av tømmer. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende og stående kledning. Saltak takkonstruksjon, opplyst tekking med takplater. Takkonstruksjon med synlige tømmeråser. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Leca pipe forblendet med naturstein. Helbeslått pipe over tak. Ildsted plassert i stue.

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

TOMT

Selveier tomt på ca. 532,8 m². Tomtestørrelsen må verifiseres. Normale lys og solforhold. Tomten var dekket med snø på befaringsdagen og er derfor ikke nærmere kontrollert.

PARKERING

Parkering i garasje og oppstillingsplass.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av behandlet tregulv og laminat.

Vegg: Overflater bestående av tømmer og trepanel.

Tak: Overflater bestående av synlige tømmeråser og trepanel.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Peisovn etablert i stue 1. etasje. Elektrisk gulvvarme på bad. Varmeovn på ett soverom. Flere rom uten etablert varme.

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 funksjonssprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

Betragtningene 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 gavl m.m. en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

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

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappeamaturer: 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?
2006	Oppløst renovert bad.	Nei
2007/2008	Oppløst bygget garasje. Utført av hjemmelshaver.	Nei
2018	Oppløst nye vinduer på kjøkken, bad og soverom. Utført av hjemmelshaver.	Nei
2012	Oppløst ny taktekking med takplater. Utført av hjemmelshaver.	Nei
2024	Oppløst nye vannrør til kjøkken. Ny bereder, kraner og toalett. Utført av hjemmelshaver.	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 byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	70	65	5	0	0
Garasje	52	0	52	0	0
Totalt m²	122	65	57	0	0

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	70	65	5	0	0
Totalt m²	70	65	5	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	70	65	5	Vindfang, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.	Utvendig bod
Totalt m²	70	65	5		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	52	0	52	0	0
Totalt m²	52	0	52	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	52	0	52		Garasje med innvendig bod. En bod med utvendig adkomst.
Totalt m²	52	0	52		

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.

Terrasser er snødekte og derfor ikke mulig å måle.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering

TG-IU

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning.

Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Terrenget 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. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Taknedløp før føres kontrollert vekk fra grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur

Ringmur

Grunnmur av lettklinkerblokker, utvendig pusset.

Utvendig over bakken er grunnmuren tildekt med snø og konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere hele grunnmuren for sprekker eller skader.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

Ytterligere undersøkelser av grunnmur anbefales når forholdene gjør det mulig.

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.



Det registreres is og fuktighet på treverk mot yttervegg ved luke. Om ikke luken i gulv tetter mellom varmt rom og krypkjeller blir det råteskader her over tid. Anbefaler ytterligere undersøkelser.



Viser skade på plate.

Beskrivelse

Tilgang til del av krypkjeller via luke på soverom. Etasjeskille av trebjelkelag, standard stubbloftskonstruksjon.

Ventilering krypkjeller via enkelte ventiler i ringmur.

Det er foretatt en begrenset kontroll pga lav høyde hindrer adkomst.

Krypekjellerne er å betrakte som en risikokonstruksjon og har behov for jevnlig ettersyn.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller? Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet? Nei

Er det synlig sopp/råteskader? Ja

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

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren? Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Målingen viser høyt fuktinnhold med fare for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Oppsummering av krypkjeller

TG-3

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

Lagrede gjenstander og materialer i krypkjelleren har sopp-/råteskader.

Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren har skader pga fuktsk.

Det registreres skader i krypkjelleren som har en årsakssammenheng med for dårlig lufting og manglende fuktsperre på bakken i krypkjelleren, slik at luftfuktigheten over tid blir for høy.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Anbefaler å legge plast på bakken i krypkjelleren for å hindre fordamping fra bakken. Anbefaler etablert flere lufteventiler i grunnmur.

Bakken ryddes for alt trevirke, byggematerialer, isolasjonsmatter, papir, løv, kvist og alt det kan vokse mugg på.

Skader må utbedres og tiltak for å redusere fuktnivået i krypkjelleren må foretas.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Viser skader på plate, isolasjon og bjelkelag er eksponert.



6.4 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-IU

Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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



Viser terrasse med adkomst fra stue og terreng.



Viser terrasse ved inngangsparti.

6.5 Vinduer og dører



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



Viser vindu på bad som er kledd igjen på innsiden.

Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt, produksjonsår 2009.

Terrassedør i tre med katteluke fra byggeår.

Vinduer med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2009 og 2018.

Varevinduer fra byggeår. Innerdører i tre fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Enkelte vinduer og ytterdør av nyere dato.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Enkelte vindu og dører tar i karm og har behov for justering.

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

Enkelte vridere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av eldre vinduer fra byggeår må påregnes med tiden.



Eldre vinduer framstår med vedlikeholdsbehov.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Tømmer, Liggende kledning, Stående kledning
Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med stående villmarkspanel.	
Yttervegger av tømmer. Laftekonstruksjonen bør kontrolleres av fagmann.	
Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplyst malt hytte i 2012.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Mindre åpninger i laftekonstruksjon. Noe syn av dagslys gjennom tømmer.	
Det er stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.	
Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.	
Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere musetting bak kledning.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av mindre utettheter i tømmer.

Laftekonstruksjonen bør kontrolleres av fagmann.

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
------	--------

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Nedløp tilknyttet drenerør. Avløpsanlegget i bakken for taknedløp er ikke vurdert

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Opplyst montert takrenner 2012.

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.

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justering av takrenner og utskifting av nedløpsrør med skader må påregnes.

6.8 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-IU

Saltak takkonstruksjon med innvendig synlige tømmeråser.

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.9 Taktekking

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av takteking	TG-IU
Saltak tekket med takplater. Ikke inspisert pga. snø.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.10 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av utstyr på tak	TG-IU
Ikke inspisert pga. snø.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
1. Etasje med stubbloftskonstruksjon.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.	
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.	
På grunn av rå/fuktig krypkjeller vil det kunne være fare for skader i sviller og bjelkeender. Se krypkjeller.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.12 Ildsted/Skorstein



Viser ildsted plassert i stue.



Viser sotluke.

Type pipe	Element
Leca pipe forblendet med naturstein. Helbeslått pipe over tak.	
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-2

Taket var snødekt på befaringen slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak. Anbefaler ytterligere undersøkelser av pipe over tak når forholdene gjør det mulig.

Det registreres bom under stein på pipe/brannmur og flere steiner har løsnet. Kan oppstå når det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget.

Det registreres mindre sprekk innvendig i vedovn.

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

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

6.13 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.



Viser vann og avløpsinnstallasjoner under kum.

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Innredning i tre med slette fronter med motiver. Skrog i tømmer. Overskap over deler av benkeplate. Heltre benkeplater. Fliser i benkerygg. Metall kum med benkebeslag, ingen overløp og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integriert oppvaskmaskin, stekovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

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

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Mekanisk vifte med avtrekk ført ut mot fri.

Er det registrert avvik på avtrekk?

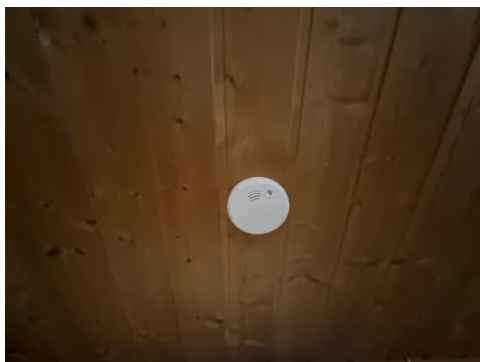
Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk har begrenset funksjon.

6.14 Lovlighet



Viser brannvarsling.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres. anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Nei

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist og derfor ikke kontrollert. 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?

Ikke kontrollert

Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert. anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Nei

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

Takhøyden måles til ca 2,12m i gang. Takhøyde ved skråtak i stue måles til ca 2,15 - 3,05m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei



Viser brannslukkingsapparat.

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

Ja

Brannslukningsapparat eldre enn 10 år.

6.15 Avløpsrør



Lufting med vakumventil i baderomsinnredning.

Type avløpsrør

Plast

Avløp opplyst tilknyttet offentlig avløp. Synlige avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Opplyst utskiftet avløpsrør til bad 2006.

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?

Ukjent

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

Det er ikke registrert tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget

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

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

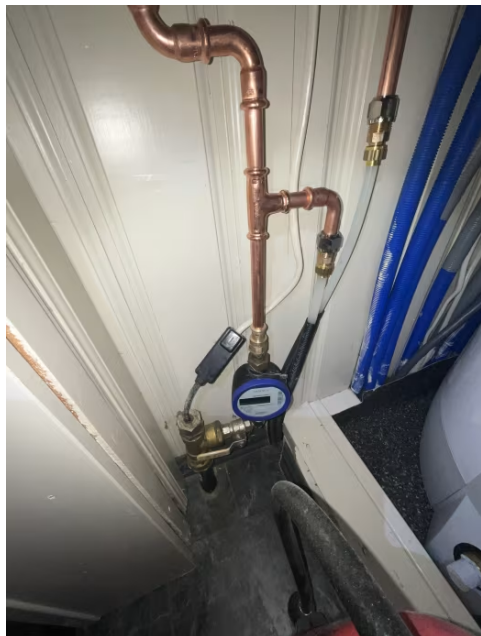
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefaler ytterligere undersøkelser vedrørende lufting av avløpsanlegget.

6.16 Vannledninger



Viser vanninntak med varmekabel, hovedstoppekran og vannmåler plassert i gang.



Viser filter, vannrør med rør i rør system fra åpen fordeler plassert i gang og frem til sanitærinstallasjoner på badetrom og kjøkken.

Type anlegg

Kobber, Rør i rør system

Vannrør med rør i rør system fra åpen fordeler plassert i gang og frem til sanitærinstallasjoner på badetrom og kjøkken.

Vanninntak, hovedstoppekran og vannmåler plassert i gang. Opplyst om privat vann.

Opplyst etablert varmekabler på vanninntak og på rør i rør fra fordeler og til kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Opplyst rør i rør system for bad etablert i 2006.

Opplyst nye vannrør til kjøkken 2024. Rør i rør for kjøkken opplyst lagt i krypkjeller med varmekabel.

Tilkobling av varmekabel i skap under kum.

Er det etablert fordelerskap?

Åpen rørfordeling

Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?

Ja

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

Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

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

Rørstrekk i krypkjeller er uisolerte og utsatt for frost. Det er etablert varmekabler i rør som må brukes når det er kaldt.

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

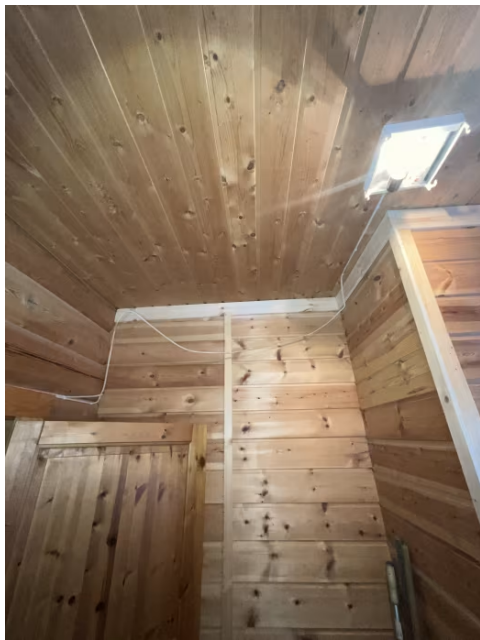
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

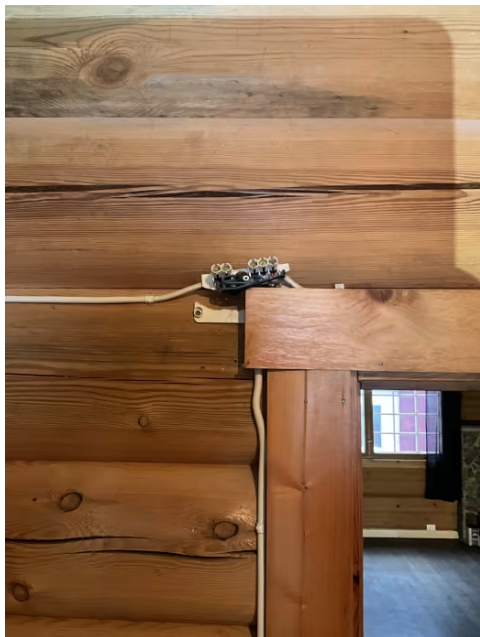
Hovedstoppekran og rørkurser i fordelerskap anbefales merket for god oversikt.

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

Vannkvaliteten må testet. Opplyst om dårlig vannkvalitet om vinteren.



Det registreres dårlig innfesting på kabler.



Det registreres berøringsfare og større feil på anlegget.

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

3-fas 230V elektrisk anlegg. Sikringsskap plassert i gang. Hovedbryter, automatsikringer, jordfeilbryter, overspenningsvern og jordfeilvarsling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Fremlagt dokumentasjon på installasjon av varmekabler i gulv på bad og flytting av sikringsskap fra 2005.

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?

Ja

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

Ja

Er kabler utilstrekkelig festet?

Ja

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

Ja

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

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

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

Det er misfarging / termiske skader på komponenter som indikerer varmgang.

Det registreres dårlig innfesting på kabler.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det registreres berøringsfare og større feil på anlegget.

Anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon fremskaffes. Anbefaler primært teknisk gjennomgang av el.takstmann, alternativt tilsyn av DLE.

Hvis en utbedringskostnad er opplyst, så gjelder dette estimatet KUN for gjennomføringen av et tilsyn/en teknisk gjennomgang. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg.

Utbedringskostnader

Under 10 000



Det er misfarging / termiske skader på komponenter som indikerer varmgang.



Viser sikringskap plassert i gang.



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

6.18 Varmtvannsbereder



Viser bereder plassert i gang bak skyvedør.

Plassering bereder

Gang

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2024

Størrelse

194 L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp. Bereder er plassert i rom uten sluk.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

6.19 Ventilasjon

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.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.20 Våtrom



Viser boblebad og opplegg for vaskemaskin.



Viser dusjsonen.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. Himling med MDF panel. Støpt gulv med varmekabler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bad opplyst rennovert i 2006. Teknisk forskrift 1997.

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)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Gulvet er flatt og stedvis motfall. Motfall på gulv, utenfor dusj aksepteres ikke. Lokalt fall i dusjsonen.

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til flis ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

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

Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Det registreres sprekker i flisefuger.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Flisfuger med behov for utbedring. Hull i dusjsone etter tidligere oppheng må tettes.

Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

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

Det bør etableres fall til sluk for hele våtrommet. Om dette skal gjøres bør man oppgradere tettesjikt/overflater på hele badet.

Utbedringskostnader overflater

Ingen umiddelbar kostnad

Membran, tettesjikt og sluk

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

Det registreres ikke synlig membran eller slukmansjett i sluk.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Rør i rør er ikke godkjent for bruk igjennom tettesjikt. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

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

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 alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebeholder, vegghengt vask med 1-greps blandebeholder, dusjhjørne med veggmontert termostatbeholder og dusjgarnityr. Gulvstående toalett. Boblebad.

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

Ventilasjon med mekaniskavtrekk, tilluft via spalte under dørbblad.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

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 (vedbod). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.21 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av behandlet tregulv og laminat.

Vegg: Overflater bestående av tømmer og trepanel.

Tak: Overflater bestående av synlige tømmeråser og trepanel.

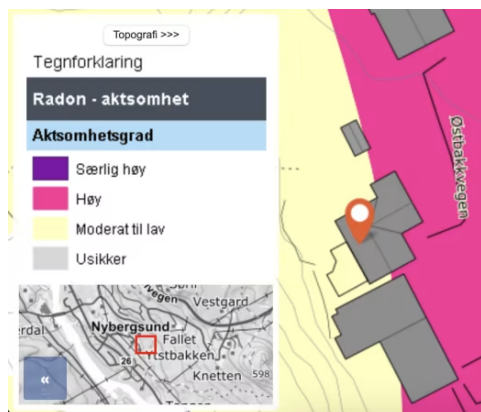
Oppsummering av øvrig

TG-2

Overflate gulv har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, begrenset omfang.

6.22 Øvrig: Radon



Beskrivelse

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav og høy radonaktivitet.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav og høy radonaktivitet.

6.23 Øvrig: Vedbod

Beskrivelse

Inntilbygget bod med utvendig adkomst. Sokkel med lettklinkerblokker.

Vegger oppført i bindingsverk og utvendig kledd med stående panel. Plassbygget dør i tre.

Boden er brukt som vedbod og er uisolert. Noe gjenstående arbeider på takkonstruksjoner.

Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting.

6.24 Øvrig: Garasje



Viser garasje. Opplyst at carport tilhører nabo.

Beskrivelse

Opplyst bygget garasje 2007/2008. Garasje opplyst brukt som verksted. Sokkler antatt med lettklinkerblokker. Støpt gulv. Smøregrav. Yttervegger i bindingsverk og utvendig kledd med stående panel. Pulttak takskonstruksjon, taket var dekket med snø på befaringen. Takrenner og nedløpsrør av metall. Sidehengslet manuell garasjeport og en gangdør. Vindu med isolerglass med ukjent alder. Opplyst brannskille mot carport, ikke kontrollerbart. Gulv innvendig med betong og fliser. Vegger og tak med plater. Garasje inneholder verksted, bod og bod med utvendig adkomst.

Opplyst tidligere skader etter angrep fra stokkmaur på taksperrer. anbefaler ytterligere undersøkelser.

Garasje med skjevheter, råte, preg av elde/slitasje og manglende vedlikehold. Påkostninger må påregnes.

Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting.



Viser deler av garasje innvendig.

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant