

Holmlundvegen 8A&B 2312 OTTESTAD

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie

Byggeår: 1953

BRA: 233 m²

BRA-i: 233 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

13

TG-2

17

TG-3

8

TG-IU

4

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33459>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Det er ikke synlig grunnmursplast/topplst rundt hele boligen. Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen, det er etablert drenerenue foran deler av boligen, men det kan ikke verifiseres at denne leder overflatevann bort fra boligen i tilstrekkelig grad. Forrige eier opplyste at det er har vært utfordringer med salt/kalkutslag og pussavskallinger som følge av fuktinnslag i kjelleren. Det ble på befaringen registrert bom i pusset grunnmur, forholdet vurderes å skyldes fukt bak pussen. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og hulltaking i utforet vegg på soverom. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen. Det registreres i tillegg synlig salt/kalkutslag på grunnmur i trappegang.

Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte forhold vurderes dreneringen å ha passert sin levetid, det påvises tegn til funksjonssvikt og utskifting av drenering må påregnes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Deler av grunnmur er oppført i støpt betong med innvendig multimurelement (Multimur). Bruk av multimurelementer ved oppføring av grunnmurer var en vanlig byggemåte fra sent 70-tall og et stykke inn på 90-tallet. Det viste seg imidlertid at bruk av multimur, særlig under terreng, var en uheldig løsning. Dette fordi konstruksjonen er svak for fuktpåkjenning, og risikoen for betydelige skader er stor uten at det er symptom på dette på innvendige overflater. Det er benyttet hull fra tidligere utført hulltaking i nedre del av vegg i soverom for å utføre fuktmåling. Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader (Relativ fuktighet ble målt til 83,0 prosent, ved 16,6 celsius). Sviktende drenering vurderes til å være en sannsynlig medvirkende årsak.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader, i ytterste konsekvens så må alt av organiske materialer mot murflater fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder kun ytterligere undersøkelser/kartlegging.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, platting: Utleiedel

Oppsummering

Det registreres en langsgående sprekk plattingen og skjevheter som vurderes å skyldes setninger i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold bør påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Taktekking

Oppsummering

Symptomer på slitasje, elde og nedsatt funksjon i taktekkingen er registrert. Det observeres enkelte manglende striper med pappshingel, disse ser ut til å nylig ha blåst bort. Pappshingel er ikke montert i henhold til leggeanvisning (det er benyttet kremper istedenfor pappspiker) og det registreres at kremper har "krabbet" opp, noe som medfører at nedre del på pappshingelen blir løftet opp og dermed blir utsatt vind. Dette vurderes som en sannsynlig årsak til at pappshingelen har løsnet, forholdet medfører at det er høy risiko for at ytterligere skader og lekkasjer kan oppstå.

Til informasjon: Selger har etter befaringen montert ny pappshingel i området der dette manglet.

Anbefalte tiltak

Taktekkingen må oppgraderes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Avstand fra pipe til brennbart materiale vurderes til å være ikke tilstrekkelig med tanke på brannsikkerhet. Kasse i kjeller og kjøkkeninnredning vurderes til å være nærmere enn 230 mm til røykløpets indre flate.

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.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom: Bad - Utleiedel

Oppsummering av ventilasjon

Baderomsviften er defekt. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innelima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Reparasjon/utskifting av avtrekksvifte bør påregnes.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

På bakgrunn av alderen til for eksempel røropplegg, tekniske installasjoner, tettesjikt og lignende er det grunn til å varsle om at forventet levetid vurderes til å være overskredet, med den risiko dette innebærer. Fallforhold i sluksonen fører ikke til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet i nedslagsfeltet, det registreres vannsamlinger på gulv etter vannsøl fra vaskemaskin. Det er ikke benyttet tettesjikt/membran i våtsoner, noe som gjør at gjeldende krav for våtrom ikke er oppfylt. Ventilasjonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig. Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Basert på alle ovennevnte forhold vurderes det at gjeldende krav for våtrom ikke er oppfylt og våtrommet (med tilhørende bygningsdeler) har vært passert sin levetid.

Anbefalte tiltak

Totalrenovering av våtrommet må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Oppsummering

Forrige eier opplyser at det er utført en hurtigmåling (72 timer) av radon og verdiene er høyere enn statens anbefalinger.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres langtids radonmåling. Basert på resultat fra hurtigmåling bør det påregnes tiltak for å redusere radonnivået i boligen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Avskalling av murpuss observeres stedvis på utsiden av grunnmuren, pussavskalling kan medføre redusert værbeskyttelse og økt risiko for fuktinntrenging. Eksakt årsak er ukjent. Innvendig registreres det bom i pusset grunnmur som vurderes å skyldes fukt i muren som følge av sviktende drenering. Puss med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing, og slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Balkong, terrasse, platting: Hoveddel

Oppsummering

Det registreres skjevheter og tegn til skjevsetninger på rekkverk/mur av lettklinker. Det er usikkert om negativ utvikling fortsatt er gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil.

Anbefalte tiltak

Oppretting av skjevt rekkverk/mur anbefales.

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er værslitte. Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) på varevinduer er uttørket og stedvis løsnet. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under enkelte vinduer, forholdet kan føre til fuktoppsug i treverket, forkorte levetiden og vanskeliggjør overflatebehandling.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling og justeringer/smøring må påregnes, alternativt bør det vurderes å skifte vinduene som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis værslitt kledning. Det er benyttet klosser og stedvis byggskum som musesperre bak kledning, forholdet hindrer nødvendig ventilasjon og kan føre til fuktskader og råte i veggkonstruksjonen. Det er ikke montert musesperre bak enkelte hjørnebord/i ytterhjørner. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen. Det er stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget, forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Det anbefales at byggeskum fjernes og at det etableres tilstrekkelig musetetting bak kledning der dette mangler. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. Det registreres motfall og stående vannsamling i enkelte takrenner.

Anbefalte tiltak

Rensing av takrenner bør påregnes. En utbedring av skader og mangelfullt fall bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre.

Kjelleretasje:

Det registreres skjevhet på soverom og i kjelleestue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 16mm i soverom og 28 mm i kjellerstue.

1. Etasje:

Det registreres lokal skjevhet innenfor 2 meter på kjøkken i hoveddel, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 13mm.

Årsaken til skjevhetene er ikke kjent, det bemerkes at skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

Kjøkken: Utleiedel

Oppsummering av overflater og innredning

Beskrivelse:

Åpen kjøkkenløsning. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av Laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående stekeovn og kjøleskap. Gulvflater belagt med beleg. Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og takplater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Vurdering:

Det registreres enkelte løse fliser på vegg ved kjøkkenvask, eksakt årsak er ikke kjent.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Årsak til at fliser på vegg ved vask har løsnet bør undersøkes nærmere, og remontering av fliser anbefales.

Toalettrom: Hoveddel - Kjelleretasje

Oppsummering

Beskrivelse:

Flislagt gulv. Flislagte vegger. Vegghengt servantinnredning med dør. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Vegghengt toalett.

Vurdering:

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sistene. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt, og rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres en automatisk vannstopper i tilknytning til innebygget sistene uten drengåpning. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluftsspalte i dør for optimal ventilering

Toalettrom: Utleiedel

Oppsummering

Beskrivelse:

Gulvflate belagt med gulvbelegg. Tapetserte veggflater. Takplater i himling. Ovenpåliggende servant med to-greps armatur. Gulvstående toalett.

Vurdering:

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Trapp: Kjelleretasje - 1. Etasje (Hoveddel)

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere håndløper på veggen for bedre sikkerhet.

Trapp: Kjelleretasje - 1. Etasje (Utleiedel)

Oppsummering

Trappen har ikke håndløper på begge sider som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Deler av avløpsanlegget er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres sen avrenning i servant på bad.

Anbefalte tiltak

På grunn av sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger. Det ble ikke registrert behov for øvrige tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på avløpsrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder/tilstand. Konsekvens er usikker restlevetid/funksjon. Rørøpplagg til utekran bærer ikke preg av fagmessig god utførelse, det registreres knekker i bøyd rør.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder, og knekker i rør så kan skader plutselig oppstå på. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken/toalettrom vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør og hovedstoppekran.

Våtrom: Bad - Hoveddel

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør etableres en automatisk vannstopper i tilknytning til innebygget sistene uten dreksåpning.

Våtrom: Bad - Utleiedel

Oppsummering av overflater

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett på grunn av manglende adkomst for måling. Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt for å fange opp en eventuell negativ utvikling.

Anbefalte tiltak overflater

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta tilstrekkelig undersøkelse av sluket. Utførelse vedrørende tettedetaljer/tilstand er ukjent. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger i påvente av en oppgradering av rommet.

Øvrig: Stikkledninger

Oppsummering

Utvendige vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Redusert/usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Utvendig loftsluke lot seg ikke åpne på befaringsdagen. Deler av kaldtloftet ble ikke undersøkt grunnet redusert/ingen tilkomstmulighet. Deler av loftet ble besiktiget etter beste evne (stikkprøveprinsippet ble benyttet). Det ble ikke registrert tegn til negative forhold i de deler som lot seg inspisere.

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon bør etableres.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsberederen er delvis innbygd, noe som medfører at støpsel ikke er tilgjengelig for kontroll.

Anbefalte tiltak

Adkomst til støpsel anbefales etablert.

Våtrom: Bad - Utleiedel

Oppsummering av fukt

På grunn av plassering av kjøkkeninnredning og våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

Øvrig: Varmepumpe

Oppsummering

Det er ikke kjent når det sist ble gjennomført service på varmepumpen.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i at tilstand på varmepumpen er ukjent, anbefales det at det gjennomføres en service/kontroll av varmepumpen.

Lovlighet

Boligen har åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)

Innredet kjeller er ifølge forrige salgsoppgave ikke byggemeldt, og rom i kjelleretasjen er derfor ikke godkjent for varig opphold.

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

Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er avdekket forhold som tyder på at boligen ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Veggkonstruksjon mellom hoveddel og utleiedel er delvis åpen i bod. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.7.2025

Rapportdato
4.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: Mari Lystad Karlsen
Navn: Rene Enerhaugen

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja
Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 17.09.2025 og 18.09.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Jonas Eikeland
Firma: E&K Takst AS
Adresse: Hushagavegen 6, 2335 STANGE

Telefon: 92482613
Epost: jonas@ek-takst.no



Om bygningssakkyndig:

Er utdannet bygg-/tømrermester, og har over femten års erfaring fra byggebransjen som blant annet tømrer, bas, prosjektleder og takstingeniør.

Egne premisser:

Opplysninger om utførte tiltak/oppgraderinger er basert på informasjon gitt fra selger på befaringen, der det er fremlagt dokumentasjon så nevnes det i rapporten.

Informasjon om boligen

Adresse: Holmlundvegen 8A&B, 2312 Ottestad

Kommunenr:	3413	Gårdsnr:	16	Bruksnr:	95	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1953 - Tilbygd/ombygd i 1982					
Boligtype:	Enebolig med utleie					

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig med utleiedel beliggende i Holmlundvegen 8A&B i Stange kommune.

Enebolig oppført i 1953, tilbygd og ombygd i 1983. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Hoveddelen av bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående og liggende trekleining. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med pappshingel. Vinduer og balkongdør fra forskjellige årstall.

TOMT

Eiet tomt (946 m2 iht. propclod.no) opparbeidet med asfalt, plenareal og diverse beplantninger.

PARKERING

Biloppstillingsplass på privat tomt. Det er etablert EL-billader på boligens yttervegg.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via kommunal veg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Kjelleretasje: Gang, toalettrom, vaskerom, kjellerstue, soverom og to boder (etasjen er ikke godkjent for varig opphold).

1. Etasje (hoveddel): Vindfang, gang, bad, to soverom og stue/kjøkken.

1. Etasje (utleiedel): Vindfang, gang, bod, soverom, toalettrom og stue/kjøkken.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Parkett, vegg-til-vegg teppe, fliser og gulvbelegg.

Vegg: Malte tapetserte flater, tapetserte flater, veggplater, malte flater og fliser.

Himling: Malte flater og takplater.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad, øvrig elektrisk oppvarming med panelovner.

Vedovn med glassdør og varmepumpe (luft-til-luft) i stue i hoveddel.

VENTILASJON

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vegger og spalteventiler i vinduer, kombinert med periodvis mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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 arealstandarden (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 med utleiedel	233	233	0	0	47
Bod	25	0	25	0	0
Totalt m²	258	233	25	0	47

Bygning: Enebolig med utleiedel

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjelleretasje	70	70	0	0	0
1. Etasje - Hoveddel	103	103	0	0	40
1. Etasje - Utleiedel	60	60	0	0	7
Totalt m²	233	233	0	0	47

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjelleretasje	70	54	16	Trappegang, vaskerom, gang, soverom, kjellerstue og toalettrom.	To boder.
1. Etasje - Hoveddel	103	101	2	Vindfang, gang, trappegang, bad, to soverom og stue/kjøkken.	Bod
1. Etasje - Utleiedel	60	56	4	Vindfang, gang, toalettrom, bad, soverom og stue/kjøkken.	
Totalt m²	233	211	22		

Bygning: Bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	25	0	25	0	0
Totalt m²	25	0	25	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	25	0	25		Tre boder.
Totalt m²	25	0	25		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Det er ikke synlig grunnmursplast på hovedparten av boligen.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur, Åpen fundamentering/pilarer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Det er blitt gjennomført lokale tiltak i regi av forrige eier på deler av nord-ødt siden av boligen, det ble etablert fuktsperre og drensrenne foran inngangsparti til utleiedel. Eksakt årstall for utført arbeid er ikke kjent.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert? Nei

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

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

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

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

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

Oppsummering av drenering

TG-3

Det er ikke synlig grunnmursplast/topplust rundt hele boligen. Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen, det er etablert drensrenne foran deler av boligen, men det kan ikke verifiseres at denne leder overflatevann bort fra boligen i tilstrekkelig grad. Forrige eier opplyste at det er har vært utfordringer med salt/kalkutslag og pussavskallinger som følge av fuktinnslag i kjelleren. Det ble på befaringen registrert bom i pusset grunnmur, forholdet vurderes å skyldes fukt bak puss. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og hulltaking i utforet vegg på soverom. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen. Det registreres i tillegg synlig salt/kalkutslag på grunnmur i trappegang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på ovennevnte forhold vurderes dreneringen å ha passert sin levetid, det påvises tegn til funksjonssvikt og utskifting av drenering må påregnes.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament



Det registreres stedvise pussavskallinger på grunnmuren.

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller, Søyler/pilarer (åpen fundamentering), Ringmur

Utleiedel er etablert med ringmur, hoveddelen av boligen har grunnmur med kjeller, deler av stue/kjøkken er etablert på åpen fundamentering.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller

Betong, Multimur (Støpt betong med multielement)

Deler av grunnmuren er vurdert å være oppført med multimur.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Avskalling av murpuss observeres stedvis på utsiden av grunnmuren, pussavskalling kan medføre redusert værbeskyttelse og økt risiko for fuktinntrenging. Eksakt årsak er ukjent. Innvendig registreres det bom i pusset grunnmur som vurderes å skyldes fukt i muren som følge av sviktende drenering. Puss med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing, og slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Rom under terreng



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon på soverom.

Type rom under terreng

Delvis innredet

Kjelleren er innredet med gang, toalettrom, vaskerom, kjellerstue, soverom og bodar.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

Eksakt årstall for innredning av kjeller er ikke kjent.

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

Ja

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

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Deler av grunnmur er oppført i støpt betong med innvendig multimurelement (Multimur). Bruk av multimurelementer ved oppføring av grunnmurer var en vanlig byggemåte fra sent 70-tall og et stykke inn på 90-tallet. Det viste seg imidlertid at bruk av multimur, særlig under terreng, var en uheldig løsning. Dette fordi konstruksjonen er svak for fuktpåkjenning, og risikoen for betydelige skader er stor uten at det er symptom på dette på innvendige overflater. Det er benyttet hull fra tidligere utført hulltaking i nedre del av vegg i soverom for å utføre fuktmåling. Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader (Relativ fuktighet ble målt til 83,0 prosent, ved 16,6 celsius). Sviktende drenering vurderes til å være en sannsynlig medvirkende årsak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader, i ytterste konsekvens så må alt av organiske materialer mot murflater fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder kun ytterligere undersøkelser/kartlegging.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.4 Balkong, terrasse, platting: Hoveddel



Det registreres skjevheter i rekkverk/mur.

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

Sør-vestvendt terrasse på 40 m² ved inngangsparti. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre og lettklinkerblokker. Terrassen har utebelysning og et takoverbygg på ca 11 2m. Gulvflater belagt med terrassebord.

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

Basert på synlige materialer og byggemåte så vurderes det at terrassen er oppgradert i nyere tid. Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider er ikke kjent.

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?	Nei
---------------------------	-----

Er balkong / terrassen tekket?	Nei
--------------------------------	-----

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-2**

Det registreres skjevheter og tegn til skjevsetninger på rekkverk/mur av lettklinker. Det er usikkert om negativ utvikling fortsatt er gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppretting av skjevt rekkverk/mur anbefales.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Utleiedel



Type	Platting
------	----------

Utgang fra stue til sør-vestvendt platting på 7 m². Platting i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og tre. Plattingen er belagt med uteteppe.

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

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
--	----

Gjennomgående sprekk i plattingen.

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

Det registreres en langsgående sprekk plattingen og skjevheter som vurderes å skyldes setninger i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold bør påregnes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.6 Vinduer og dører



Vinduer er værslitte.

Beskrivelse

Boligen har profilerte entrédører. Vinduer med karmen av tre og med to og tre- lags glass. Varevinduer i kjelleretasjen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Basert på datomerking mellom glass er ett vindu på soverom skiftet i 2023, øvrige vinduer i boligen er fra byggeår og 1994.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Karmen er værslitte. Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) på varevinduer er uttørket og stedvis løsnet. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under enkelte vinduer, forholdet kan føre til fuktoppsug i treverket, forkorte levetiden og vanskeliggjør overflatebehandling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling og justeringer/smøring må påregnes, alternativt bør det vurderes å skifte vinduene som kan være gunstig ut fra et energiekonomisk synspunkt.

6.7 Yttervegger



Luftespalter er stedvis tettet med byggeskum.



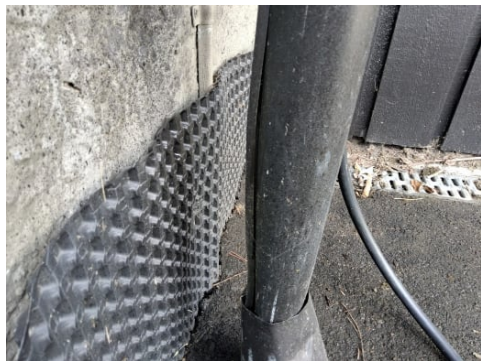
Kledningen er stedvis avsluttet nærme terreng.

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
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 registreres stedvis værslitt kledning. Det er benyttet klosser og stedvis byggeskum som musesperre bak kledning, forholdet hindrer nødvendig ventilasjon og kan føre til fuktskader og råte i veggkonstruksjonen. Det er ikke montert musesperre bak enkelte hjørnebord/i ytterhjørner. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen. Det er stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget, forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Det anbefales at byggeskum fjernes og at det etableres tilstrekkelig musetetting bak kledning der dette mangler. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
Utvendig loftsluke lot seg ikke åpne på befaringsdagen. Deler av kaldtloftet ble ikke undersøkt grunnet redusert/ingen tilkomstmulighet. Deler av loftet ble besiktiget etter beste evne (stikkprøveprinsippet ble benyttet). Det ble ikke registrert tegn til negative forhold i de deler som lot seg inspisere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon bør etableres.	

6.9 Renner og nedløp



Det registreres buling på taknedløp.

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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 motfall og stående vannsamling i enkelte takrenner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rensing av takrenner bør påregnes. En utbedring av skader og mangelfullt fall bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	

6.10 Takkonstruksjon



Boligen er oppført med saltak.

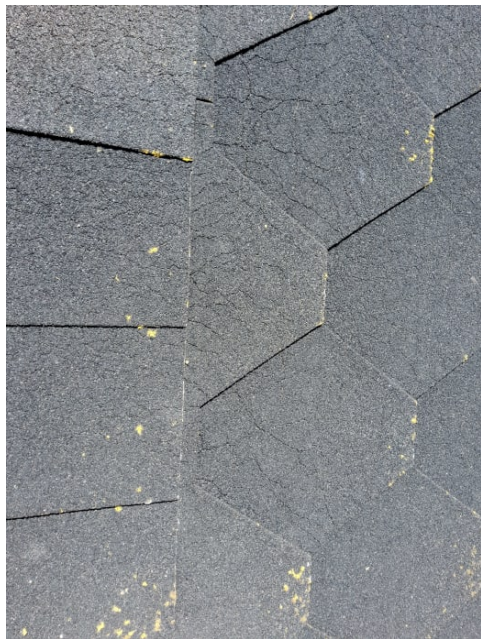
Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.11 Taktekking



Kramper "krabber" opp.

Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det vurderes at taktekking er skiftet etter byggeår, men alder på denne er ukjent.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja



Pappshingelen er krakelert.

Oppsummering av takteking

TG-3

Symptomer på slitasje, elde og nedsatt funksjon i taktekingen er registrert. Det observeres enkelte manglende striper med pappshingel, disse ser ut til å nylig ha blåst bort. Pappshingel er ikke montert i henhold til leggeanvisning (det er benyttet kremper istedenfor pappspiker) og det registreres at kremper har "krabbet" opp, noe som medfører at nedre del på pappshingelen blir løftet opp og dermed blir utsatt vind. Dette vurderes som en sannsynlig årsak til at pappshingelen har løsnet, forholdet medfører at det er høy risiko for at ytterligere skader og lekkasjer kan oppstå.

Til informasjon: Selger har etter befaringen montert ny pappshingel i området der dette manglet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taktekingen må oppgraderes.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.12 Utstyr på tak



Det er etablert takstige på taket.

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

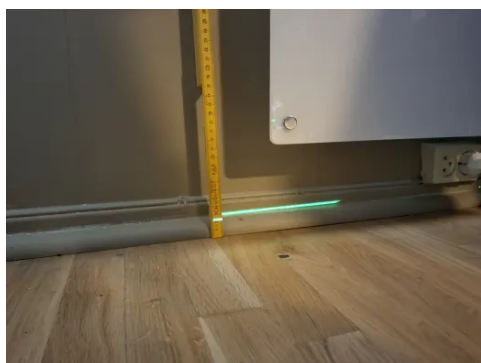
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskiller er kontrollert med nivelleringslaser.

Type

Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre.

Kjelleretasje:

Det registreres skjevhet på soverom og i kjelleestue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 16mm i soverom og 28 mm i kjellerstue.

1. Etasje:

Det registreres lokal skjevhet innenfor 2 meter på kjøkken i hoveddel, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 13mm.

Årsaken til skjevhetene er ikke kjent, det bemerkes at skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

6.14 Ildsted/Skorstein



Innkassing i kjelleretasje er plassert tett mot pipen.

Type pipe	Tegl
Boligen har to piper.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn i stue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-3

Avstand fra pipe til brennbart materiale vurderes til å være ikke tilstrekkelig med tanke på brannsikkerhet. Kasse i kjeller og kjøkkeninnredning vurderes til å være nærmere enn 230 mm til røykløpets indre flate.

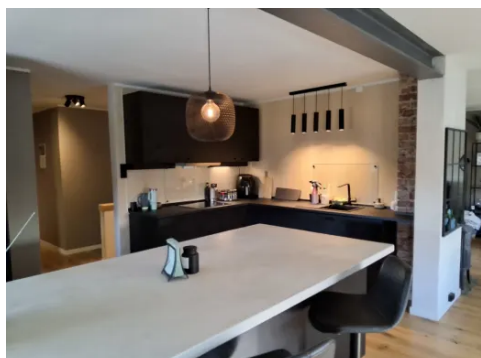
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad

6.15 Kjøkken: Hoveddel



Overflater og innredning

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



Avtrekkseffekten er testet med papir.

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Åpen kjøkkenløsning. Innredningen er fra . Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenøy. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Opplegg for frittstående kjøleskap med fryser. Gulvflater belagt med parkett. Vegg og himlingsflater i malte flater. Glassplater montert på vegg bak kjøkkenvask og platetopp.

Avtrekk

Type avtrekk

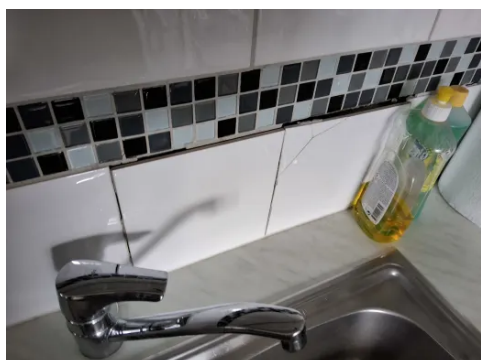
Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

6.16 Kjøkken: Utleiedel

Fliser har løsnet og sprukket.



Avtrekkseffekten er testet med papir.

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Beskrivelse:

Åpen kjøkkenløsning. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av Laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående stekeovn og kjøleskap. Gulvflater belagt med beleg. Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og takplater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Vurdering:

Det registreres enkelte løse fliser på vegg ved kjøkkenvask, eksakt årsak er ikke kjent.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Årsak til at fliser på vegg ved vask har løsnet bør undersøkes nærmere, og remontering av fliser anbefales.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres sug i kanalen.



Vegghengt brannslukningsapparat.

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

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt plantegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

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

Innredet kjeller er ifølge forrige salgsoppgave ikke byggemeldt, og rom i kjelleretasjen er derfor ikke godkjent for varig opphold.

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

Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er avdekket forhold som tyder på at boligen ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Veggkonstruksjon mellom hoveddel og utleiedel er delvis åpen i bod. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

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

Da kjelleretasjen ikke er godkjent for varig opphold så er det ikke avvik på krav til rømning.

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

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

6.18 Toalettrom: Hoveddel - Kjelleretasje



Oversiktsbilde toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner? Ja

Er det manglende drengåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner? Ja

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Beskrivelse:

Flislagt gulv. Flislagte vegger. Vegghengt servantinnredning med dør. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Vegghengt toalett.

Vurdering:

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd systerne. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt, og rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres en automatisk vannstopper i tilknytning til innebygget systerne uten drepsåpning. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluftsspalte i dør for optimal ventilering

6.19 Toalettrom: Utleiedel



Oversiktsbilde toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Beskrivelse:

Gulvflate belagt med gulvbelegg. Tapetserte veggflater. Takplater i himling. Ovenpåliggende servant med to-greps armatur. Gulvstående toalett.

Vurdering:

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

6.20 Trapp: Kjelleretasje - 1. Etasje (Hoveddel)



Trappen mangler håndløpere.

Beskrivelse

Lukket trapp av tre kjelleretasje og 1. etasje.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-2

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere håndløper på veggen for bedre sikkerhet.

6.21 Trapp: Kjelleretasje - 1. Etasje (Utleiedel)



Trappen har ikke håndløper på begge sider.

Beskrivelse

Åpen trapp av betong mellom kjelleretasje og 1. etasje.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Trappen har ikke håndløper på begge sider som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.22 Avløpsrør



Stakeluke er plassert i kjelleretasje.

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Deler av avløpsanlegget er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres sen avrenning i servant på bad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger. Det ble ikke registrert behov for øvrige tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på avløpsrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.23 Vannledninger



Hovedstoppekrane er plassert i kjeller.

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekrane?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekrane?	Ikke kontrollert

Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder/tilstand. Konsekvens er usikker restlevetid/funksjon. Rørøpplegg til utekran bærer ikke preg av fagmessig god utførelse, det registreres knekker i bøyd rør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder, og knekker i rør så kan skader plutselig oppstå på. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken/toalettrom vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør og hovedstoppekrane.

6.24 Elektrisk



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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-1

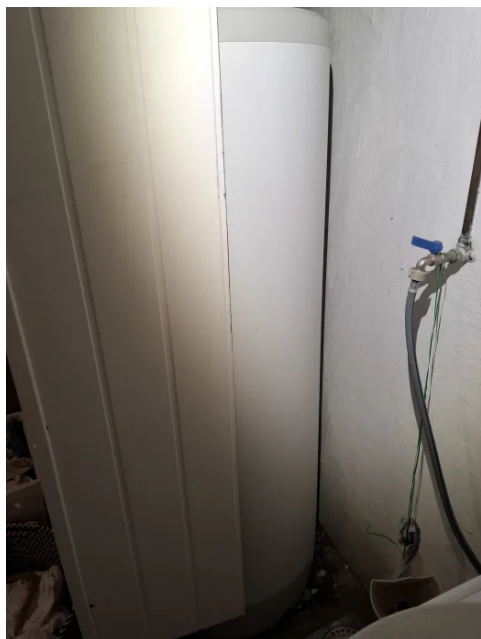
Det er gjennomført en elkontroll datert 12.01.2024 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig. Det bemerkes at dette ikke er en garanti for at anlegget er feilfritt.

Sikringskap til hoveddel er plassert i kjeller.



Sikringskap til utleiedel er plassert i trappegang.

6.25 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder er delvis kasset inn.

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2018

Størrelse

287 L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Ja

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

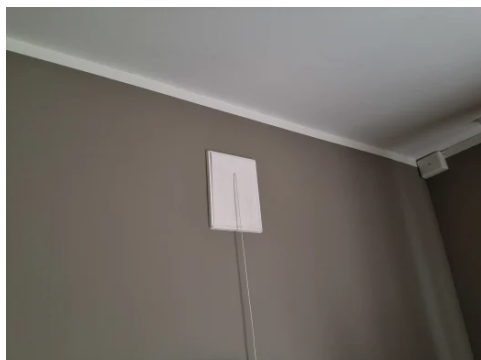
TG-IU

Varmtvannsberederen er delvis innbygd, noe som medfører at støpsel ikke er tilgjengelig for kontroll.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til støpsel anbefales etablert.

6.26 Ventilasjon



Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegger.

Type ventiler

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og periodvis mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Oppsummering av ventilasjon

TG-I

Naturlig ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.



Overisiktsbilde bad.



Bilde fra fuktmåling i veggkonstruksjon tilstøtende våtsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og flislagte veggflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert i 2022.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt for å fange opp en eventuell negativ utvikling.

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Vegghengt høyskap. Dusjnisje med glassvegg. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det bør etableres en automatisk vannstopper i tilknytning til innebygget sistene uten dreksåpning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende bod. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Piggmåling: under 6 vektprosent.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt dokumentasjon med bilder tatt under oppføring.	

6.28 Våtrom: Bad - Utleiedel



Oversiktsbilde bad.



Avtrekksvifte er defekt.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og flislagte veggflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ikke kontrollert
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett på grunn av manglende adkomst for måling. Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt for å fange opp en eventuell negativ utvikling.

Anbefalte tiltak overflater

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta tilstrekkelig undersøkelse av sluket. Utførelse vedrørende tettedetaljer/tilstand er ukjent. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger i påvente av en oppgradering av rommet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys. Dusjkabinett med dusjarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-3

Baderomsviften er defekt. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Reparasjon/utskifting av avtrekksvifte bør påregnes.

Utbedringskostnader ventilasjon

Under 10 000

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt

TG-IU

På grunn av plassering av kjøkkeninnredning og våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.29 Våtrom: Vaskerom



Det er ikke etablert membran på gulv/veggflater i rommet.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

På bakgrunn av alderen til for eksempel rørapplegg, tekniske installasjoner, tettesjikt og lignende er det grunn til å varsle om at forventet levetid vurderes til å være overskredet, med den risiko dette innebærer.

Fallforhold i sluksonen fører ikke til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet i nedslagsfeltet, det registreres vannsamlinger på gulv etter vannsøl fra vaskemaskin. Det er ikke benyttet tettesjikt/membran i våtsoner, noe som gjør at gjeldende krav for våtrom ikke er oppfylt. Ventilasjonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig. Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

Basert på alle ovennevnte forhold vurderes det at gjeldende krav for våtrom ikke er oppfylt og våtrommet (med tilhørende bygningsdeler) har være passert sin levetid.

Anbefalte tiltak

Totalrenovering av våtrommet må påregnes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.30 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de forhold som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

Gulv: Parkett, vegg-til-vegg teppe, fliser og gulvbelegg.

Vegg: Malte tapetserte flater, tapetserte flater, veggplater, malte flater og fliser.

Himling: Malte flater og takplater

Oppsummering av øvrig

TG-1

Basert på alder så vurderes det at overflatene er funksjonelle med normal bruksslitasje.

6.31 Øvrig: Varmepumpe



Varmepumpe er plassert i stue.

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe plassert i stue.

Oppsummering av øvrig

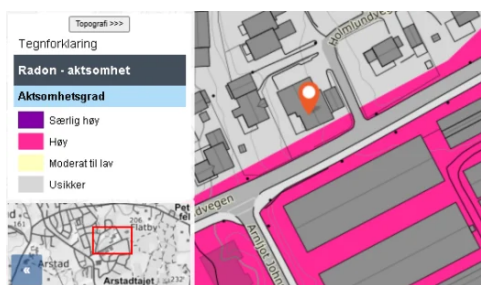
TG-IU

Det er ikke kjent når det sist ble gjennomført service på varmepumpen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i at tilstand på varmepumpen er ukjent, anbefales det at det gjennomføres en service/kontroll av varmepumpen.

6.32 Øvrig: Radon



Kartutsnitt - NGU Radonkart.

Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med usikker aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Forrige eier opplyser at det er utført en hurtigmåling (72 timer) av radon og verdiene er høyere enn statens anbefalinger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres langtids radonmåling. Basert på resultat fra hurtigmåling bør det påregnes tiltak for å redusere radonnivået i boligen.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.33 Øvrig: Stikkledninger

Beskrivelse

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Utvendige vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Redusert/usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

6.34 Øvrig: Frittstående bygg



Frittstående uthus.

Beskrivelse

Frittstående uthus med tre rom benyttet som boder. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med pappshingel. Deler av konstruksjonen er isolert.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Det ble ikke registrert tegn til vesentlige avvik som tilsier at det er behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.35 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.36 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.37 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.38 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant