

Bjerkelundsveien 45

1358 JAR

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1900

BRA: 170 m²

BRA-i: 135 m²

Samlet vurdering

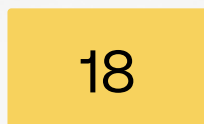
TG-0



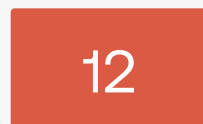
TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den 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/16899>

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

Vinduer og dører

Oppsummering

Det er sprekker en del vindusglass i boligen.

Terrassedøren i andre etasje tetter ikke og det trekker fra døren, det er skjevheter i døren.

Det er malings avflassing og slitasje på entredøren.

Karmer er værslitte, og med fuktskader enkelte steder.

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes utskifting/vedlikehold av vinduer og dører.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er snøfangere kun på deler av taket.

Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det er eldre malt kjøkkeninnredning med stålbenkebeslag med vask og utslagsvask.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Utbedringskostnader overflater: 150 000 - 300 000

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereeder er plassert i tørt rom, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstopventil.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes og skifte ut berederne.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Ventilasjon

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad/wc 2. etasje

Oppsummering

På badet er det toalett, servant og badekar. Det er fliser på gulv, på vegger er det delvis tapet og fliser.

Det er originalt støpejernsluk uten klemring for membran. Det er ikke membran i gulvet.

Det er sprekk i toalettsisternen.

Hulltaking er ikke foretatt da badet må total rehabiliteres.

Det er foretatt fuktsøk på vegger og det ble ikke registrert fukt, men badet har ikke vært i bruk på lang tid.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Bad kjeller.

Oppsummering

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

På badet er det servant med servantskap, toalett og dusjkabinett.

Det er ikke sluk i gulvet. Vinylbelegg har ikke oppkant langs vegger og dør terskel.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (murvegger, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ikke indikasjoner på fukt.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på lang tid, og det er stor bruksslitasje, hakk og riper på overflatene.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold og utskifting av gulvoverflater må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Øvrig: Vegger

Oppsummering

Veggoverflatene har ikke blitt vedlikeholdt på lang tid.

Tapeten løsner fra veggene noen steder og det er stor slitasje på veggoverflatene.

Anbefalte tiltak

Modernisering/oppussing av veggoverflatene må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

Det er bruksslitasje og skader på dørene. Enkelte dører tar i karm/subber i dørterskel.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes å skifte ut/vedlikeholde dørene

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Øvrig: Garasje

Oppsummering

Det er fukt/råte i noen panelbord.

Det er skjevheter i konstruksjonen.

På taket er det eldre takpapp.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes å rive eller rehabilitere garasjen.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Oppsummering

Det er ikke drenering rundt uthuset. Det ble registrert fukt i kjellervegger.

Etasjeskillere i trekonstruksjon. Det er skjevheter i gulvene på ca. 20 mm.

Grunnmur med naturstein. Resten av huset er i trekonstruksjon utvendig med stående malt panel. Det er sprekker og råteskader i utvendig panel noen steder. Vedlikehold må påregnes.

Tak i trekonstruksjon tekket med originale takstein. Det er skader på noen takstein, og mose noen steder. Noe svai i yttertaket. Vedlikehold må påregnes.

Originale vinduer med enkle glass, og med innervinduer. Det må påregnes oppussing av rammer og karmen eller utskifting av vinduene, entredør og terrassedør.

Det er eldre malte trefyllings innerdører. Det må påregnes oppussing/utskifting av dørene.

Det er originalt tregulv, malt tregulv, teppe i ett soverom og plater i hall i 2. etasje. Vedlikehold av gulvene må påregnes.

På veggene er det malt panel, strie tapet og malte plater. Tapeten sprekker opp enkelte steder, Vedlikehold må påregnes.

Det er malte panelte tak. vedlikehold må påregnes.

Bratt tretrapp med åpne opptrinn. Det mangler rekkverk i deler av trappen Det må påregnes å montere rekkverk og vedlikeholde trappen.

Pipen er tildekket på 2 sider.

Enkel kjøkkenbenk med stål dobbel vaskekum. Liten komfyr med 2 kokeplater.

Bad med fliser på gulv, på vegger er det delvis fliser og malte flater. Det er servant, toalett og dusj. Det er eldre plastsluk. Ikke membran i gulvet. Full rehabilitering må påregnes.

Ventilasjonen er kun ved å åpne vinduene.

Anbefalte tiltak

Uthuset/annekset har ikke blitt vedlikeholdt på lang tid. Det må påregnes rehabilitering av bygningen.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

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

Det er fall inn mot grunnmur.

Taknedløp er avsluttet over bakken med utkast.

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

Anbefalte tiltak

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

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

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på fast grunn eller faste komprimerte masser.

Det er sprekker i murpussen som er mellom natursteinene noen steder.

Grunnmuren er en gråsteinsmur, og det er vanskelig å registrere eventuelle bevegelser (sprekker og skader) i grunnmuren.

Anbefalte tiltak

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

Støttemur

Oppsummering

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas å være som følge av jordtrykk eller telebelastning. Det er risiko for en skadeutvikling.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampspørre i veggen. Dampspørre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking.

Anbefalte tiltak

Bedre ventilering bør etableres.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til 92 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Terrassen er tekket med eldre takpapp.

Terrassen har ikke blitt vedlikeholdt på en stund. Det er bruksslitasje på tremmegulv, og sprekker og malingsavflassing på rekkverk noen steder.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold av terrassen og med ny tekking må på regnes på sikt.

Yttervegger

Oppsummering

Det er sprekker i utvendig panel noen steder, og på vannbordene på taket.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning og i vannbrett.

Kledningen er stedvis værslitt, og det er malingsavflassing noen steder.

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

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

TG 2 er satt pga. alder.

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

Renner og nedløp

Oppsummering

TG 2 er satt pga. alder og slitasje.

Anbefalte tiltak

Utskifting av takrenner må påregnes på sikt.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det er ikke funnet tegn til at [komponenten] ikke fungerer, men den nærmer seg eller har utløpt forventet levetid og må undersøkes/følges opp nøye fremover.

Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

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

Anbefalte tiltak

Det må påregnes å tekke om taket på sikt.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 20 mm i 2. etasje.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er innkledd på en side i kjøkken.

Stige til taket er ikke oppsatt. Pipa er derfor ikke kontrollert utvendig over tak. Det er ikke stige på taket, og bratt tak.

Pga manglende stige er det ikke mulig å kontrollere høyden på pipa over tak.

Det registreres sprekker/ riss i pipa noen steder. Det er hull i pipa eller luftkanalen på loftet.

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 avtrekk

TG 2 er satt pga alder.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det må påregnes å skifte ut kjøkkenvifte i forbindelse med oppgraderingen av kjøkkenet.

Trapp

Oppsummering

Rekkverket måles til 80 cm.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Rekkverket er løst.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Det anbefales å feste rekkverket bedre.

Naturlig vedlikehold av trappen må påregnes.

Avløpsrør

Oppsummering

Fikk ikke testet avløpene da vannet var avstengt på befaringsdagen.

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

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak

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

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrørene har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.

Vannet var avstengt og derfor ikke kontrollert.

Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

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

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Øvrig: Tak

Oppsummering

Takene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund.

Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes.

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

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

Kjelleren er ikke godkjent for varig opphold da det kun er en rømningsvei.

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det er ikke etablert røykvarsler i kjeller og 1. etasje..

Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.4.2024

Rapportdato
7.5.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Henny Elisabeth Moan**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Representant v/befaring: **Sole Christian Paus**

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

Selgere har ikke bodd i boligen og har derfor ingen kjennskap til den.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Morten Pedersen**

Telefon: **90844088**

Firma: **Vannmannen AS**

Epost: **pmp@taksthuset.no**

Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 Oslo**



Egne premisser:

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bjerkelundsveien 45, 1358 Jar**

Kommunenr: **3201**

Gårdsnr: **20**

Bruksnr: **31**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1900**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et rolig, barnevennlig og meget ettertraktet villaområde på Jar i Bærum kommune. Nærområdet har skoler, barnehager, idrettsanlegg, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av servicetilbud. Jar ligger like vest for Lysakerelva, der elva utgjør grensen mellom Oslo og Bærum.

Boligen er ett Kulturminne – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Boligen har ikke vært oppusset på lang tid og har bruksslitasje og er utidsmessig etter dagens standard. Totaloppussing må påregnes.

Elektrisk oppvarming med eldre panelovner.

Parkering på egen tomt, og i garasjen for en liten bil.

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 byggt teknisk 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)
Hovedbygg	170	135	35	0	13
Anneks/uthus	56	56	0	0	0
Garasje	17	0	17	0	0
Redskapsbod	3	0	3	0	3
Totalt m²	246	191	55	0	16

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	106	71	35	0	0
2. etasje	64	64	0	0	13
Loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	170	135	35	0	13

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	71	71	0	Entre, hall/trapperom, kjøkken, spisestue, stue.	
2. etasje	64	64	0	Trapperom, gang, bad/wc, 3 soverom-ett med utgang til terrasse, innredet rom.	
Totalt m²	135	135	0		

Bygning: Anneks/uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	38	38	0	0	0
2. etasje	18	18	0	0	0
Totalt m²	56	56	0	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	38	18	20
Totalt m²	38	18	20

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	38	38	0	Hall med kjøkkenbenk, bad/wc, stue, soverom med utgang til terreng.	
2. etasje	18	18	0	Trapperom/hall, soverom, innredet rom. Gulvarealet er ca. 38 m2.	
Totalt m²	56	56	0		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	17	0	17	0	0
Totalt m²	17	0	17	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	17	0	17		Garasje
Totalt m²	17	0	17		

Bygning: Redskapsbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasert balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	3	0	3	0	3
Totalt m²	3	0	3	0	3

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	3	0	3		Redskapsbod
Totalt m²	3	0	3		

Kommentar til arealberegning

Kjeller med adkomst fra utsiden via en lem med 2 innredede rom, bad og bod på ca. 35 m².

Kjellerbod under annekset med gulvareal på ca. 6,5 m². Ikke måleverdig pga. lav takhøyde (168 cm).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
<p>Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.</p> <p>Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.</p> <p>Det er fall inn mot grunnmur.</p> <p>Taknedløp er avsluttet over bakken med utkast.</p> <p>Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv noen steder og nedre del av grunnmur noen steder.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.</p> <p>Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utluffing ivaretas.</p>	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur
Grunnmuren i kjeller er av naturstein/gråsteinsmur.	

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på fast grunn eller faste komprimerte masser.

Det er sprekker i murpussen som er mellom natursteinene noen steder.

Grunnmuren er en gråsteinsmur, og det er vanskelig å registrere eventuelle bevegelser (sprekker og skader) i grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.3 Støttemur



Beskrivelse

Støttemur i naturstein langs oppkjørselen til gårdsplassen.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Nei

Oppsummering av støttemur

TG-2

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas å være som følge av jordtrykk eller telebelastning. Det er risiko for en skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng

Innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

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

Ja

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

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Ja

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

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre ventilering bør etableres.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Nordvest vendt terrasse i trekonstruksjon med tremmegulv på cirka 13 m ² med utgang fra et soverom i andre etasje. Det er en manuell markise på terrassen. Det må påregnes og skifte markisen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

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

Rekkverkshøyden er målt til 92 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Terrassen er tekket med eldre takpapp.

Terrassen har ikke blitt vedlikeholdt på en stund. Det er bruksslitasje på tremmegulv, og sprekker og malingsavflassing på rekkverk noen steder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold av terrassen og med ny tekking må på regnes på sikt.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Det er eldre vinduer med enkle glass og med innervinduer. Ett vindu i kjeller med 2-lags glass produsert i 1982.	
Terrassedør med 2-lags glass produsert i 1983.	
Eldre malt trefyllings entredør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassedørene er skiftet. Ett vindu i kjeller er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
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?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Det er sprekker en del vindusglass i boligen.	
Terrassedøren i andre etasje tetter ikke og det trekker fra døren, det er skjevheter i døren.	
Det er malings avflassing og slitasje på entredøren.	
Karmen er værslitte. og med fuktskader enkelte steder.	
Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.	
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes utskifting/vedlikehold av vinduer og dører.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Grunnmuren i kjeller er med naturstein. Resten av huset er i trekonstruksjon med stående malt panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utvendig panel er malt for en tid tilbake, usikkert når.	

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det er sprekker i utvendig panel noen steder, og på vannbordene på taket.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning og i vannbrett.

Kledningen er stedvis værslitt, og det er malingsavflassing noen steder.

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

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke med skyvestige.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

TG 2 er satt pga. alder.

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

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
------	-------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp er skiftet, usikkert når.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
TG 2 er satt pga. alder og slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av takrenner må påregnes på sikt.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det er ikke funnet tegn til at [komponenten] ikke fungerer, men den nærmer seg eller har utløpt forventet levetid og må undersøkes/følges opp nøye fremover.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av takteking**TG-2**

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes å tekke om taket på sikt.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Ja

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

Ja

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

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

Ja

Oppsummering av utstyr på tak**TG-3**

Det er snøfangere kun på deler av taket.

Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

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

Ja

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

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 20 mm i 2. etasje.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Det er peis i stuen. Vedovn i første etasje i hall og i et soverom i andre etasje.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Pipa er innkledd på en side i kjøkken.

Stige til taket er ikke oppsatt. Pipa er derfor ikke kontrollert utvendig over tak. Det er ikke stige på taket, og bratt tak.

Pga manglende stige er det ikke mulig å kontrollere høyden på pipa over tak.

Det registreres sprekker/ riss i pipa noen steder. Det er hull i pipa eller luftkanalen på loftet.

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.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-3
Det er eldre malt kjøkkeninnredning med stålbenkebeslag med vask og utslagsvask.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.	
Utbedringskostnader overflater og innredning	150 000 - 300 000

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Eldre kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-2
TG 2 er satt pga alder.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det må påregnes å skifte ut kjøkkenvifte i forbindelse med oppgraderingen av kjøkkenet.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest hos kommunen. Finner heller ikke godkjenning på innredning av bolig i uthus/anneks.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Det er ikke kontrollert om det er gjort forandringer da det ikke foreligger tegninger hos Bærum Kommune.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Kjelleren er ikke godkjent for varig opphold da det kun er en rømningsvei.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Det er ikke etablert røykvarsler i kjeller og 1. etasje..	
Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.	

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Tretrapp med lukkede opptrinn med teppe.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
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
Rekkverket måles til 80 cm.	
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Rekkverket er løst.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	
Det anbefales å feste rekkverket bedre.	
Naturlig vedlikehold av trappen må påregnes.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det er delvis avløpsrør i støpejern og plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Fikk ikke testet avløpene da vannet var avstengt på befaringsdagen.

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

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Det er eldre kobberrør.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ikke kontrollert
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger

Vannrørene har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.

Vannet var avstengt og derfor ikke kontrollert.

Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Sikringsskapet er plassert i hallen i 1. etasje med skrusikringer.	
Type anlegg	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av det elektriske anlegget er skiftet, usikkert når.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
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-2

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

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Berederene plassert i ett skap i det ene soverommet i 2. etasje. Bereder i kjøkkenbenken.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent.	
Størrelse	
150 liter og 30 liter.	
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?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-3
Bereder er plassert i tørt rom, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstopventil.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes og skifte ut berederne.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Ingen ventilering utover åpning av vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-3
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.23 Våtrom: Bad/wc 2. etasje



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?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

På badet er det toalett, servant og badekar. Det er fliser på gulv, på vegger er det delvis tapet og fliser.

Det er originalt støpejernsluk uten klemring for membran. Det er ikke membran i gulvet.

Det er sprekk i toalettsisternen.

Hulltaking er ikke foretatt da badet må total rehabiliteres.

Det er foretatt fuktsøk på vegger og det ble ikke registrert fukt, men badet har ikke vært i bruk på lang tid.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.24 Våtrom: Bad kjeller.

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?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

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

På badet er det servant med servantskap, toalett og dusjkabinett.

Det er ikke sluk i gulvet. Vinylbelegg har ikke oppkant langs vegger og dør terskel.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (murvegger, beleg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ikke indikasjoner på fukt.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.25 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

På gulvene er det vegg-til-vegg-tepper, linoleum i kjøkken, gang i andre etasje og i badene. Originalt tregulv i det ene soverommet i andre etasje

Oppsummering av øvrig

TG-3

Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på lang tid, og det er stor bruksslitasje, hakk og riper på overflatene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold og utskifting av gulvoverflater må påregnes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.26 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

På veggene er det malt tapet, strietapet og panel.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Veggoverflatene har ikke blitt vedlikeholdt på lang tid.

Tapeten løsner fra veggene noen steder og det er stor slitasje på veggoverflatene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Modernisering/oppussing av veggoverflatene må påregnes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.27 Øvrig: Tak

Beskrivelse

I takene er det malte plater, malt panel og panel.

Takhøyden i kjelleren er 196 cm, første etasje er 270 cm og 251 cm. Skråtak i andre etasje med takhøyde fra 60 cm til 280 cm.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Takene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Naturlig vedlikehold må påregnes.

6.28 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Det er originale malte trefyllingsdører.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Det er bruksslitasje og skader på dørene. Enkelte dører tar i karm/subber i dørterskel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes å skifte ut/vedlikeholde dørene

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.29 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Uisolert garasje i trekonstruksjon med utvendig panel på ca. 17 m². Høyden ved garasjeporten er 180 cm.

Gulvet er med singel/gruslagt. Skråtak teknet med takpapp.

Manuell garasjeport.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Det er fukt/råte i noen panelbord.

Det er skjevheter i konstruksjonen.

På taket er det eldre takpapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes å rive eller rehabilitere garasjen.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.30 Øvrig: Uthus/anneks

Beskrivelse

Uthus/anneks i trekonstruksjon i 2 etasjer.

Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest hos kommunen. Finner heller ikke godkjenning på innredning av bolig i uthus/anneks.

Det er ikke drenering rundt uthuset. Det ble registrert fukt i kjellervegger.

Etasjeskillere i trekonstruksjon. Det er skjevheter i gulvene på ca. 20 mm.

Grunnmur med naturstein. Resten av huset er i trekonstruksjon utvendig med stående malt panel. Det er sprekker og råteskader i utvendig panel noen steder. Vedlikehold må påregnes.

Tak i trekonstruksjon tekket med originale takstein. Det er skader på noen takstein, og mose noen steder. Noe svai i yttertaket. Vedlikehold må påregnes.

Originale vinduer med enkle glass, og med innervinduer. Det må påregnes oppussing av rammer og karmen eller utskifting av vinduene, entredør og terrassedør.

Det er eldre malte trefyllings innerdører. Det må påregnes oppussing/utskifting av dørene.

Det er originalt tregulv, malt tregulv, teppe i ett soverom og plater i hall i 2. etasje. Vedlikehold av gulvene må påregnes.

På veggene er det malt panel, strie tapet og malte plater. Tapeten sprekker opp enkelte steder, Vedlikehold må påregnes.

Det er malte panelte tak. vedlikehold må påregnes.

Bratt tretrapp med åpne opptrinn. Det mangler rekkverk i deler av trappen Det må påregnes å montere rekkverk og vedlikeholde trappen.

Pipen er tildekket på 2 sider.

Enkel kjøkkenbenk med stål dobbel vaskekum. Liten komfyr med 2 kokeplater.

Bad med fliser på gulv, på vegger er det delvis fliser og malte flater. Det er servant, toalett og dusj. Det er eldre plastsluk. Ikke membran i gulvet. Full rehabilitering må påregnes.

Ventilasjonen er kun ved å åpne vinduene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Uthuset/annekset har ikke blitt vedlikeholdt på lang tid. Det må påregnes rehabilitering av bygningen.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.31 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant