

Sørskogbygdvegen 1099 2412 SØRSKOGBYGDA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

BRA: 186 m²

BRA-i: 186 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

0

TG-2

8

TG-3

16

TG-IU

0

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/17008>

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 etablert grunnmursplast. Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er tydelige tegn på fukt og skader i kjelleren.

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.

Murvegger og betonggulv med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med kalk- og saltutslag.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser svikt i dreneringen.

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

Nedløpsrør er stedvis ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert.

For videre omtale se "rom under terreng"

Anbefalte tiltak

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

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

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Krypkjeller

Oppsummering

Krypkjelleren i peisestue har ingen adkomst. Krypkjelleren er kun vurdert fra luke i stue 1. etasje. Det bør etableres adkomst slik at hele krypkjelleren kan inspiseres. Det registreres aktiviteter fra mus. Det registreres løse asfaltplater ved etasjeskille.

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

Det registreres råteskader i bjelkelaget og stubbloft. Det registreres svertesopp/ muggsopp i overflater.

Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren er delvis løsnet.

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

Anbefalte tiltak

Krypkjeller i peisestue har ingen adkomstmulighet pga plast og er derfor ikke nærmere vurdert innvendig. Adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas, dette er en utsatt konstruksjon.

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

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

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Rom under terreng

Oppsummering

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

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Det registreres fuktskjolder og muggsopp på overflater. Innvendig avflassing av puss og maling registreres.

Det registreres en typisk "kjellerlukt" som erfaringsmessig kan komme fra en fuktskade.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

Fritt vann registrert på gulv flere steder i kjeller.

Anbefalte tiltak

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

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

Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler.

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det registreres flere knuste glass ved eldre vinduer.

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

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

Enkelte vinduer og dører tar i karm og har behov for justering. Enkelte vinduer lot seg ikke åpne eller er festet forsvarlig.

Det er ufullstendig beslag under vinduer.

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

Det registreres råteskader i enkelte vinduskarmer.

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

Anbefalte tiltak

Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det registreres fukt/råteskader i takkonstruksjonen. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.

Taktekkingen har vært utett og det har medført til skader på loft. Følgeskader må utbedres.

Anbefalte tiltak

Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Renner og nedløp

Oppsummering

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

Det registreres sprekk i drenerør ført ned i terreng.

Utbedring av skader må påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader ved mønekryss, vindskier og bordet undertak..

Undertaket av papp er defekt og har åpninger/skader som medfører at det ikke er tett. Dette øker risikoen for vanninntrengning i takkonstruksjonen og kan føre til fuktskader og råte.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

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

Undertaket må skiftes eller repareres slik at det blir tett. Eventuelle følgeskader i konstruksjonen bør vurderes og utbedres.

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste forhold.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres store sprekker mellom gulvlist og gulv. Det registreres stedvis knirk.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et lokalt avvik på 30 mm i gang 1.etasje.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et totalt avvik på 25mm på soverom 2.etasje.

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

Boligen er besiktiget møblert. Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Anbefalte tiltak

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

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

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det registreres sprekker/ riss i pipa flere steder. Det er ikke etablert regnskjerm på pipe over tak. Opplyst at spjeld ved åpen peise er defekt.

Sotluke lot seg ikke åpne. Det registreres sotvann under sotluke i kjeller.

Pipa er en eldre natursteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at natursteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

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

Anbefalte tiltak

Opplyst kostnad for utbedring gjelder kun for ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feievesen. Eventuell rehabilitering av pipen vil komme i tillegg.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader ventilasjon: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i kjellertrappen.

Det registreres fuktskjolder i deler av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv / grunnmur.

Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm) ved kjellertrapp.

Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler i trappen mellom 1 og 2.etasje (over 10 cm).

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Meget lavt ved ganglinjer.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Kostnader kan overstige kostnadsestimat, dette avhenger av valgt løsning.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være stor risiko for lekkasjer.

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost. Synlig kondens på rør.

Det registreres irr/rust på kraner og koblinger.

Det registreres vanndrypp fra vannrør i kjeller. Vannpumpe i kjeller med lekkasje.

Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et betydelig trykkfall.

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

Vann fremstår som noe brunt og grumsete. Vannkvaliteten anbefales testet.

Anbefalte tiltak

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

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

Pga. redusert vanntrykk må røranlegget og vanninntaket til bygningen sjekkes av rørlegger.

Vannpumpe må repareres eller skiftes ut.

Ingen opplysninger om egen brønn på egen tomt. Det anbefales å kartlegge utvendige vannanlegg.

Kostnader for oppgradering av utvendige vannanlegg er ikke medtatt når dette krever ytterligere undersøkelser.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Elektrisk

Oppsummering

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

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

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

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 eilsyn) 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.

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Oppsummering

Overflater med gulvbelegg, vegger med baderomsplater og himling med malte plater. Oppvarming med panelovn. Vegghengt servant med blande batteri, gulvstående toalett og badekar. Sluk i gulv.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra soverom. Ingen forhøyde verdier ble målt.

Overflater har passert forventet levetid, det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone og sluk dokumenteres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Himlinger i 2.etasje er skadet og skjolder på gulv etter taklekkasje, opplyst at lekkasjen er utbedret.

Det registreres svelleskader i himling på soverom i 1.etasje, det måles forhøyde verdier i himling.

Det registreres slitasje på overflater som følge av alder og slitasje.

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger.

Det registreres muselort på gulv i gang.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Anbefalte tiltak

Overflater må utbedres eller skiftes. Anbefaler ytterligere undersøkelser av overflater.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

På befaringsdagen ble det registrert sprekker og avskalling av puss på grunnmur.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det registreres delvis utvasking av masser under grunnmuren / fundament.

Anbefalte tiltak

Det bør utføres igjenstøping i områder hvor det er utgliding under grunnmurer.

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

Utbedring av påviste skader er nødvendig.

Oppsummering

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.

TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

Det er stedvis benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

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

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

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Det anbefales å øke avstanden mellom kledning og terreng. Råteskadet kledning må påregnes utskiftet.

Laftekonstruksjonen bør kontrolleres av fagmann.

Taktekking

Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Det er bulker i takplater.

Det er registrert forhøyede fuktverdier i himling i 1. etasje samt visuelle tegn på at taket ikke er tett. Det er utført lokale tiltak på tekingen, men omfang og varighet av disse tiltakene er ukjent, og det kan ikke bekreftes at lekkasjen er utbedret.

Anbefalte tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å fastslå om taket nå er tett og for å avdekke eventuelle følgeskader i konstruksjonen.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ingen påviste forhold med behov for utbedringer. Jevnlig kontroll av tekingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkebeslag med to kummer og 1-greps blandebatteri. Plate i benkerygg. Frittstående komfyr.

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

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

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Avløpsrør

Oppsummering

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Bereder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

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

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Øvrig: Radon

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.3.2025

Rapportdato
19.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Norodd Moe**

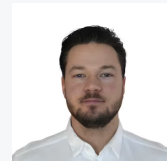
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Vegard Syversrud** Telefon: **41544653**
Firma: **Syversrud Takst AS** Epost: **Vegard@syversrudtakst.no**
Adresse: **Forstmester mejdells veg 32A,
2407 Elverum**



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Informasjon om boligen

Adresse: **Sørskogbygdvegen 1099, 2412 Sørskogbygda**

Kommunenr: **3420** Gårdsnr: **180** Bruksnr: **7** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **- Ukjent**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Grunnmurer i sparesteinsbetong. Vegger innvendig i kjeller delvis pusset og delvis malt ved synlige murflater. Støpte kjellergulv. Antatt byggegrop uten etablert dreneringssystem. Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmurer. Etasjeskille mellom kjeller og 1.etasje består av betong og stubbloftkonstruksjon. Etasjeskille mot 2.etasje med trebjelkelag. Påforet laftetømmer med utvendig stående kledning. Saltakskonstruksjon med kaldtloft. Tak tekket med takplater. Malte vindskier og isbord med metallbeslag. Renner og nedløpsrør av metall.

Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. Bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

TOMT

Eiendommen har gode lys- og solforhold. Gruset innkjøring og oppstillingsplass. Hageanlegg er opparbeidet med plen, beplantning av planter/bed og av busker/trær.

PARKERING

Parkering på oppstillingsplass.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk. Betrakningene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

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

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

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

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

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

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 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.

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	124	124	0	0	0
2. etasje	62	62	0	0	0
Totalt m²	186	186	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	120	120	0	Gang, stue/kjøkken, bad, soverom, gang og peisestue.	
2. etasje	62	62	0	Gang, soverom 1 og soverom 2	
Totalt m²	182	182	0		

Kommentar til arealberegning

Areal i kjeller er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Deler av arealet i 2.etasje er ikke målbart pga lav takhøyde.

Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger.

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
Det er ikke etablert grunnmursplast. Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er tydelige tegn på fukt og skader i kjelleren. 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. Murvegger og betonggulv med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med kalk- og saltutslag. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser svikt i dreneringen. Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Nedløpsrør er stedvis ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert. For videre omtale se "rom under terreng"	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Taknedløp før føres kontrollert vekk fra grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag. Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Type grunnmur i kjeller

Betong med sparestein

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

På befaringsdagen ble det registrert sprekker og avskalling av puss på grunnmur.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det registreres delvis utvasking av masser under grunnmuren / fundament.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør utføres igjenstøping i områder hvor det er utgliding under grunnmurer.

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

Utbedring av påviste skader er nødvendig.

6.3 Kryp kjeller



Det er synlige fuktskader og plater har løsnet. Isolasjonen er fritt eksponert.



Beskrivelse

Krypkjelleren i peisestue har ingen adkomst. Krypkjelleren er kun vurdert fra luke i stue 1. etasje.

Krypkjeller med adkomst fra luke i kjeller. Etasjeskille av trebjelkelag, standard stubbloftskonstruksjon. Krypkjeller under bolig med lav høyde og begrenset adkomst. Kryperommet har stedvis så lav fri høyde at full inspeksjon ikke har vært mulig. Det er kun foretatt visuell kontroll fra tilgjengelige områder nær åpningen. Det er ikke kjent hvilken tilstand øvrige deler av krypkjelleren har.

Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

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

Er det synlig fukt eller vann i kryperommet? Nei

Er det synlig sopp/råteskader? Ja

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

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren? Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryperommet

Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fukttinnhold på 23 vektprosent.

Oppsummering av krypkjeller

TG-3

Krypkjelleren i peisestue har ingen adkomst. Krypkjelleren er kun vurdert fra luke i stue 1. etasje. Det bør etableres adkomst slik at hele krypkjelleren kan inspiseres. Det registreres aktiviteter fra mus. Det registreres løse asfaltplater ved etasjeskille.

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

Det registreres råteskader i bjelkelaget og stubbloft. Det registreres svertesopp/ muggsopp i overflater.

Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren er delvis løsnet.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Krypkjeller i peisestue har ingen adkomstmulighet pga plast og er derfor ikke nærmere vurdert innvendig. Adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas, dette er en utsatt konstruksjon.

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

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

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng

Grovkjeller

Kjeller uten etablerte risikokonstruksjoner ved gulv og vegger. Gulv med ubehandlet betong. Vegger med betong, delvis pusset og delvis malt. Himling med betong. Mindre risikokonstruksjoner ved tretrapp mot betonggulv.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja



Oppsummering av rom under terreng

TG-3

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

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Det registreres fuktskjolder og muggsopp på overflater. Innvendig avflassing av puss og maling registreres.

Det registreres en typisk "kjellerlukt" som erfaringsmessig kan komme fra en fuktskade.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

Fritt vann registrert på gulv flere steder i kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler.

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse

Heltre ytterdører.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 1994.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2021.

Eldre vinduer med 1+1 glass og ramme i tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Enkelte vinduer er skifter.

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?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det registreres flere knuste glass ved eldre vinduer.

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

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

Enkelte vinduer og dører tar i karm og har behov for justering. Enkelte vinduer lot seg ikke åpne eller er festet forsvarlig.

Det er ufullstendig beslag under vinduer.

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

Det registreres råteskader i enkelte vinduskarmen.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.6 Yttervegger



Viser lufting av kledningen og manglende musebånd.



Det er stedvis benyttet klosser som musesperre bak kledning.

Type fasade

Tømmer, Stående kledning

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

Påforet laftetømmer med utvendig stående kledning. Laftekonstruksjonen bør kontrolleres av fagmann.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Enkelte kledningsbord er skiftet

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?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.

TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

Det er stedvis benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Det anbefales å øke avstanden mellom kledning og terreng. Råteskadet kledning må påregnes utskiftet.

Laftekonstruksjonen bør kontrolleres av fagmann.



Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng.



Det registreres stedvis råteskade i nedkant av kledningen.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Det er etablert to luker i taket for adkomst til loft, det er ikke etablert noen nedfellbar stige.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) TG-3	
Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.	
Det registreres fukt/råteskader i takkonstruksjonen. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.	
Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.	
Taktekkingen har vært utett og det har medført til skader på loft. Følgeskader må utbedres.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.	
Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres.	
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.8 Renner og nedløp



Type	Metall
Takrenner, nedløp og beslag av metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp TG-3	
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.	
Det registreres sprekk i drenerør ført ned i terreng.	
Utbedring av skader må påregnes.	

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

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.9 Takkonstruksjon



Det registreres stedvis råteskader ved mønekryss.



Takkonstruksjon

Saltak

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

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?

Ja

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-3

Det registreres stedvis råteskader ved mønekryss, vindskier og bordet undertak..

Undertaket av papp er defekt og har åpninger/skader som medfører at det ikke er tett. Dette øker risikoen for vanninntrengning i takkonstruksjonen og kan føre til fuktskader og råte.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Undertaket må skiftes eller repareres slik at det blir tett. Eventuelle følgeskader i konstruksjonen bør vurderes og utbedres.

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste forhold.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



6.10 Taktekking



Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder på tekkingen. Det har etter lekkasje fra tekking blitt gjort lokale utbedringer av taket av Steen Eiendom AS. Steen Eiendom opplyser: Plukket av alle mønepanner, montert mønekam og møneband. Plukket av plater mot gradrenner og lagt inn tettebånd.	
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?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Det er bulker i takplater.

Det er registrert forhøyede fuktverdier i himling i 1. etasje samt visuelle tegn på at taket ikke er tett. Det er utført lokale tiltak på tekkingen, men omfang og varighet av disse tiltakene er ukjent, og det kan ikke bekreftes at lekkasjen er utbedret.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å fastslå om taket nå er tett og for å avdekke eventuelle følgeskader i konstruksjonen.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ingen påviste forhold med behov for utbedringer. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.

6.11 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger?

Ja

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

Ja

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

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

Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betongdekke, Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere mellom 1. og 2.etasje er trebjelkelag.

Deler av 1. Etasje med stubbloftskonstruksjon og betong.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Det registreres store sprekker mellom gulvlist og gulv. Det registreres stedvis knirk.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et lokalt avvik på 30 mm i gang 1.etasje.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et totalt avvik på 25mm på soverom 2.etasje.

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

Boligen er besiktiget møblert. Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Type pipe

Tegl

Piper av naturstein og tegl.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn, Åpen peis

Det registreres totalt seks ildsteder i boligen.

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**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det registreres sprekker/ riss i pipa flere steder. Det er ikke etablert regnskjerm på pipe over tak. Opplyst at spjeld ved åpen peise er defekt.

Sotluke lot seg ikke åpne. Det registreres sotvann under sotluke i kjeller.

Pipa er en eldre natursteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at natursteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opplyst kostnad for utbedring gjelder kun for ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. Eventuell rehabilitering av pipen vil komme i tillegg.

Utbedringskostnader**Under 10 000**



6.14 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning og komfyr.

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkebeslag med to kummer og 1-greps blandebatteri. Plate i benkerygg. Frittstående komfyr.

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

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

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Avtrekk

Type avtrekk

Ingen

Oppsummering av avtrekk

TG-3

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader avtrekk

10 000 - 50 000



Viser vann og avløpsinstallasjoner under kum.

6.15 Lovlighet

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

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

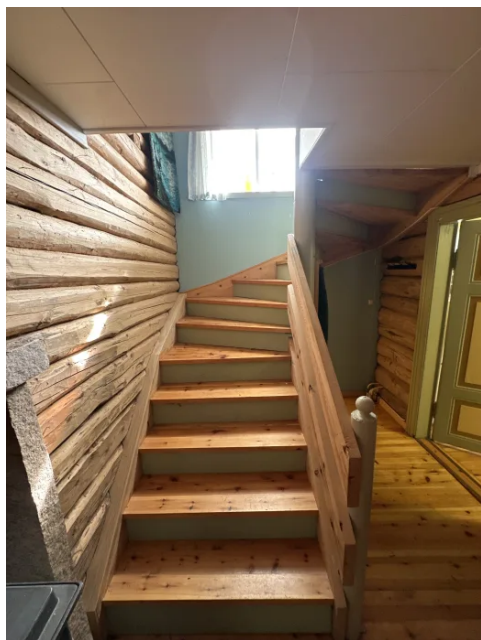
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

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

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

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

6.16 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp mellom 1 og 2.etasje er en lukket tretrapp. Rekkverk, håndløper og trinn i treverk.

Kjellertrappen er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-3

Det er ikke etablert rekkverk i kjellertrappen.

Det registreres fuktskjolder i deler av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv / grunnmur.

Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm) ved kjellertrapp.

Det er for stor avstand mellom rekkverksspiller i trappen mellom 1 og 2.etasje (over 10 cm).

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Meget lavt ved ganglinjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiller slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Kostnader kan overstige kostnadsestimat, dette avhenger av valgt løsning.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Ja

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

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.18 Vannledninger



Viser vanninntak, hovedstoppekran og sirkulasjonspumpe plassert i kjeller.

Type anlegg

Kobber

Privat vann. Opplyst trolig vannkilde på oversiden av hovedveg på tomt til nabo.

Ingen opplysninger om egen brønn på egen tomt. Det anbefales å kartlegge utvendige vannanlegg.

Undertegnede har ikke inspisert utvendige vanninstallasjoner og det foreligger lite kunnskap om disse.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

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?

Ja

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være stor risiko for lekkasjer.

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost. Synlig kondens på rør.

Det registreres irr/rust på kraner og koblinger.

Det registreres vanddrypp fra vannrør i kjeller. Vannpumpe i kjeller med lekkasje.

Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et betydelig trykkfall.

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

Vann fremstår som noe brunt og grumsete. Vannkvaliteten anbefales testet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

Pga. redusert vanntrykk må røranlegget og vanninntaket til bygningen sjekkes av rørlegger.

Vannpumpe må repareres eller skiftes ut.

Ingen opplysninger om egen brønn på egen tomt. Det anbefales å kartlegge utvendige vannanlegg.

Kostnader for oppgradering av utvendige vannanlegg er ikke medtatt når dette krever ytterligere undersøkelser.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.19 Elektrisk



Viser sikringsskap plassert i 2.etasje

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

Nei

Type sikringer

Skrusikringer

Type anlegg

Åpent

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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?

Ja

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

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

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

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

INSTALLATOR: Sverre Berg		ANLEGG NR.:	ADVARSEL!	
TIL: 10731		TILKOBLET FASE:	ADVARSEL!	
R-S			ADVARSEL!	
KURS NR.	KURSFORTEGNELSE:	SIKRING AMPERE	LEDDINGSVERK. SNITT I MM²	
1	Lys i trappgang, lsg. og kjeller	10	2 x 1,5	
2	K.V. helde	10	2 x 1,5	
3	Hvittlyskontakt	20	2 x 4	
4	Lys 2 etg. med syd	10	2 x 1,5	
5	Lys i trappgang 2 etg. og lsg. med nord	10	2 x 1,5	
6	Lys i stue og stuedørsgang	10	2 x 1,5	
7	Lys lsg. med nord	10	2 x 1,5	
8	Hvittlyskontakt	63	3 x 16	
9	Stikk i V. Skap	32	3 x 16	
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				

Viser kursfortegnelse.



Viser inntakssikringer i 2.etasje.



Kabel er ikke forsvarlig avsluttet.



Viser brunsvidd stikkontakt.

6.20 Varmtvannsbereder



Viser varmtvannsbereder plassert i kjeller.



Bereider tilkoblet veggstikk. Ingen tegn til varmgang ved støpsel.

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2002

Størrelse

198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bereider tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.21 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via to klaffventiler på yttervegg i 1.etasje.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.22 Våtrom



Viser bad i 1.etasje

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Overflater med gulvbelegg, vegger med baderomsplater og himling med malte plater. Oppvarming med panelovn. Vegghengt servant med blandebatteri, gulvstående toalett og badekar. Sluk i gulv.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra soverom. Ingen forhøyde verdier ble målt.

Overflater har passert forventet levetid, det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone og sluk dokumenteres.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.23 Øvrig: Innvendige overflater



Viser skader i himling etter en tidligere taklekkasje.

Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av tregulv.

Vegg: Overflater bestående av tømmer og trepanel.

Tak: Overflater bestående av trepanel og malte plater.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Himlinger i 2.etasje er skadet og skjolder på gulv etter taklekkasje, opplyst at lekkasjen er utbedret.

Det registreres svelleskader i himling på soverom i 1.etasje, det måles forhøyde verdier i himling.

Det registreres slitasje på overflater som følge av alder og slitasje.

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger.

Det registreres muselort på gulv i gang.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.



Viser råteskader ved gulv på soverom i 2.etasje



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

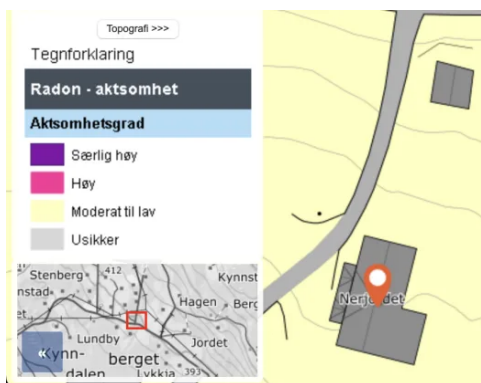
Overflater må utbedres eller skiftes. Anbefaler ytterligere undersøkelser av overflater.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



6.24 Øvrig: Radon



Beskrivelse

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet. Ingen opplysninger angående radonmålinger.

Oppsummering av øvrig

TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant