

Grundsetvegen 2 2406 ELVERUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1916

BRA: 401 m²

BRA-i: 401 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

4

TG-2

14

TG-3

10

TG-IU

5

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, 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/35118>

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

Støttemur

Oppsummering

Det registreres betydelige skjevheter med fare for sammenbrudd.

Anbefalte tiltak

Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Det måles et fukttinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader (piggmåling: 20,5 vektprosent). Det vurderes at de samme forholdene vil være gjeldende inne i konstruksjonen. Rommene har begrenset ventilering. Det er benyttet isopor på vegg/himlingsflater i ett rom. Dette er forbundet med forhøyet risiko ved brann, da isopor har høy brennverdi og spredning av giftig gass/røyk. Det bemerkes at store deler av kjelleren ikke lot seg inspisere grunnet lagring av store mengder innbo. Overflater i kjelleren har høy slitasjegrad og behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering. Synlig isopor bør tildekkes/fjernes for å redusere faren ved en eventuell brann.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det blir påvist sprekke i flere vindusglass. Det registreres symptomer på fuktproblematikk på flere vinduer, samt balkongdør. Flere vinduer lot seg ikke åpne grunnet limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Anbefalte tiltak

Utskifting/utbedring av vinduer og balkongdør grunnet skade/slitasje bør påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres sprekker i fasadene. Bygningens ytterkledning/fasade har stedvis slitt overflatebehandling og stedvise malingsbobler. Forholdet kan tyde på oppfukning av treverket. Kledningen er ikke luftet. Det registreres råteskadet treverk tilknyttet vinterhage. Konstruksjonen er lukket og det er ikke kjent hvordan tilstanden inne i konstruksjonen er.

Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser av fagkyndig anbefales. Råteskadet treverk bør skiftes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. Det registreres manglende endelukk, høy slitastegrad og stedvis ufagmessig utførelse på takrenner.

Anbefalte tiltak

Utskifting av takrenner og nedløp anbefales.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti. Det er kun montert snøfanger på deler av takflatene, og det er ikke montert over inngangsparti. Det registreres stedvis ødelagte snøfangere.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent. Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Snøfanger bør etableres og utbedres for god personsikkerhet. Forskriftsmessig adkomst for feier bør etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Elektrisk

Oppsummering

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 eittilsyn) 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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer. Deler av det elektriske anlegget bærer preg av ufagmessig utførelse. Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkken. Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.

Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid. Det registreres irr på koblinger tilknyttet varmtvannsberederen. Forholdet kan tyde på kondens/lekkasje.

Anbefalte tiltak

Varmtvannsbereder bør skiftes ut.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det er motfall på gulv til sluk utenfor dusjsonen. Vindu er plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og omliggende veggkonstruksjon. Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent.

Anbefalte tiltak overflater

Videre bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann anbefales. Det bør monteres fuktsensor tilknyttet automatisk vannstopper ved dør for å stanse eventuelt lekkasjevann.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Øvrig: Uthus med garasje

Oppsummering

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er høy slitasjegrad. Det registreres sprekker i murvegger og råteskade i kledning. Taket har eldre takteking som vurderes å inneholde asbest. Det er stedvis manglende rekkverk på trapper.

Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte avvik bør det vurderes å rive uthus og føre dette opp på nytt. Uthuset vil kunne fungere i noe tid for enkel lagring.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det registreres stedvis manglende bruk av grunnmursplast. Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 – 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Terrengfallet rundt boligen kan ikke kontrolleres grunnet terrasser. Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og drenssystemet, og bør utbedres.

Anbefalte tiltak

Ovennevnte forhold anbefales utbedret for å redusere vannpåkjenningen på bygningen.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Oppsummering

Det registreres skjevhet i rekkverk. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 75 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Terrassegulv er værslitt og har behov for overflatebehandling.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Rekkverk bør rettes opp. Overflatebehandling anbefales.

Balkong, terrasse, platting: Balkong

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 90 cm, og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Liten høydeforskjell mellom gulvoverflate på balkong og døråpning. Forholdet øker faren for at overvann på balkongen fører til skader i dør/veggkonstruksjon. Tettesjiktet har nådd en alder og tilstand som tilsier at lekkasje/skader i tiden som kommer vil være påregnelig.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket vedrørende rekkverkshøyde må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Tettesjiktet på balkongen bør skiftes ut, og det bør sikres en oppkant mot terrassedør.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Misfarging observeres stedvis på taktro. Det ble hverken påvist synlige skadesymptomer av større betydning, eller målt forhøyet trefuktighet i taktro (piggmåling: under 6 vektprosent). Forholdet kan indikere redusert lufting av konstruksjonen. Stikkprøveprinsippet er benyttet i områder med tilkomstmulighet. Ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling. Det ble registrert fuktmerke og råteskade i gradrenne. Forholdet stammer i følge selger en lekkasje som er utbedret for flere år siden. Dette er ikke videre undersøkt. Lite/ingen ventilering av kaldtloft. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning. Deler av konstruksjonen er lukket og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres. Kaldtloftet bør holdes under oppsikt for å fange opp eventuell negativ utvikling.

Taktekking

Oppsummering

Taktekkingen har nådd en alder og tilstand som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det bemerkes at taktekkingen av sikkerhetsmessige årsaker kun er vurdert fra bakken.

Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte forhold bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

Det registreres skjevhet i stue på loft, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm.

Det registreres skjevhet i vinterhage, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 40 mm. Det er i tillegg synlige skjevheter på vegg og himling i vinterhage noe som indikerer setninger i grunnen.

Anbefalte tiltak

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

Toalettrom

Oppsummering

Vurdering:

Det registreres noe slitasje på overflater.

Beskrivelse:

Gulvflate belagt med gulvbelegg. Tapetserte veggflater og malt panel. Panelbord i himling. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Gulvstående toalett.

Anbefalte tiltak

Tiltak kan iverksettes ved behov.

Trapp

Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Trappene har ikke håndløper på begge sider. Trapp til kaldtloft har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2 m. Trappene bærer noe preg av slitasje og har behov for overflatebehandling. Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til trapper.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere håndløper på veggen for bedre sikkerhet. Rekkverkshøyden bør økes til 90 cm. Overflatebehandling anbefales.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke mulig å verifisere om avløpssystemet er luftet over tak eller ikke. Deler av avløpsanlegget har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres tegn til tidligere lekkasje fra enkelte skjøter på avløpsrør i kjeller. Det er ukjent om lekkasjene er aktive.

Anbefalte tiltak

Tiltak kan bli nødvendig. Forholdet bør holdes under oppsikt. Det bør gjennomføres kontroll av rørlegger angående lekkasje fra rørskjøter.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør til toalettrom i 1.etasje er utsatt for frost. Vannrør i kobber har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Vannrør av kobber bør holdes under oppsikt for å fange opp eventuell negativ utvikling.

Ventilasjon

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Membran og tettesjikt er utført på egeninnsats med den risiko dette innebærer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Videre bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann anbefales. Videre undersøkelser av rørgjennomføring anbefales for å kartlegge eksakt tilstand.

Øvrig: Andre rom

Oppsummering

Overflater er stedvis slitt og bærer preg av høy alder. Forholdet er av estetisk karakter.

Anbefalte tiltak

Tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrig: Stikkledninger

Oppsummering

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Takkonstruksjon

Oppsummering

Ikke inspisert pga. manglende adkomst.

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Skorsteiner er ikke inspisert over tak grunnet manglende tilkomstmulighet.

Anbefalte tiltak

Skorstein over tak bør inspiseres når dette lar seg gjøre.

Varmesentral

Oppsummering

Kontroll av varmepumpen krever spesialkompetanse og er derfor ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres kontroll av anlegget av fagkyndig.

Våtrom

Oppsummering av ventilasjon

Det var ikke mulig å funksjonsteste avtrekksviften grunnet spesielt design.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Selger opplyser at det er gjennomført radonmåling og målingene var innenfor statens anbefalte grenseverdi. Forholdet er ikke dokumentert, eller videre undersøkt i denne rapporten.

Lovlighet

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

Det er ikke gjennomført service på brannslukningsapparat de siste 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.8.2025

Rapportdato
15.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Berit Hals**

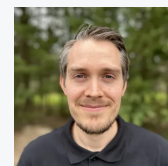
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Magnus Karlstad**
Firma: **E&K Takst AS**
Adresse: **Ole Kjernets veg 18, 2409 Elverum**

Telefon: **40021977**
Epost: **Magnus@ek-takst.no**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, ingeniør og takstingeniør. Over 10 års erfaring innen byggebransjen og takstbransjen, med arbeid som tømrer, prosjektleder og takstingeniør.

Informasjon om boligen

Adresse: **Grundsetvegen 2, 2406 Elverum**

Kommunenr:	3420	Gårdsnr:	13	Bruksnr:	97	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1916 - Byggeår er basert på datering av byggetegning.					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig beliggende i Grundsetvegen 2 i Elverum kommune.

Enebolig oppført i 1916. Grunnmur av betong med sparestein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Mansardtak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Vinduer av typen varevindu. To-veis balkongdør.

TOMT

Eiet tomt (1846 m2 iht. PropCloud.no) opparbeidet med plenarealer, diverse beplantninger og gruset innkjørsel.

PARKERING

Parkering i egen garasje og biloppstillingsplass på privat tomt.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via kommunal veg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Enebolig over fire etasjer (samt kaldtloft) bestående av:

Kjelleretasje: To ganger og seks boder.

1. Etasje: To entrèer, hall, to spisestuer, stue, kjøkken, toalettrom, bod og vinterhage.

Loftetasje: Tre soverom, stue, hall, bad og kott/garderobe.

Kaldtloft: Uinnredet kaldtloft.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Parkett, klikkvinyll, gulvbelegg, heltregulv og fliser.

Vegg: Panel, malt panel, veggplater, fliser og tapetserte flater.

Himling: Panel og takplater.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme på bad.

Det er luftventiler i gulv som fordeler varmluft fra varmeanlegg.

VENTILASJON

Ingen ventilering av boligen. Mekanisk vifte på bad og i kjeller med varmegjenvinning.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023 og 2024	Malt huset utvendig.	Nei
2019/2020	Kjøkkenet ble pusset opp etter en brann.	Nei
2016	Oppgradert bad på loft på egeninnsats.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	106	106	0	0	0
1. etasje	125	125	0	0	21
Loftsetasje	118	118	0	0	4
Kaldtloft	52	52	0	0	0
Totalt m²	401	401	0	0	25

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kaldtloft	90	52	38
Totalt m²	90	52	38

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	106	0	106		Gang og seks boder.
1. etasje	125	123	2	To entrèer, hall, to spisestuer, stue, kjøkken, toalettrom og vinterhage.	Bod
Loftsetasje	118	118	0	Tre soverom, stue, hall, bad og kott/garderobe.	
Kaldtloft	52	0	52		Uinnredet kaldtloft.
Totalt m²	401	241	160		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på kaldtloft er ikke målbart grunnet lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Uthus er ikke oppmålt da dette ikke lot seg gjøre grunnet lagring av innbo på befaringsdagen.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Bilde viser taknedløp avsluttet over bakken.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at terrengfallet stedvis er utbedret. Tidspunkt og omfang for arbeidene kan ikke verifiseres.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-2

Det registreres stedvis manglende bruk av grunnmursplast. Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Terrengfallet rundt boligen kan ikke kontrolleres grunnet terrasser. Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og drens-systemet, og bør utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ovennevnte forhold anbefales utbedret for å redusere vannpåkjenningen på bygningen.

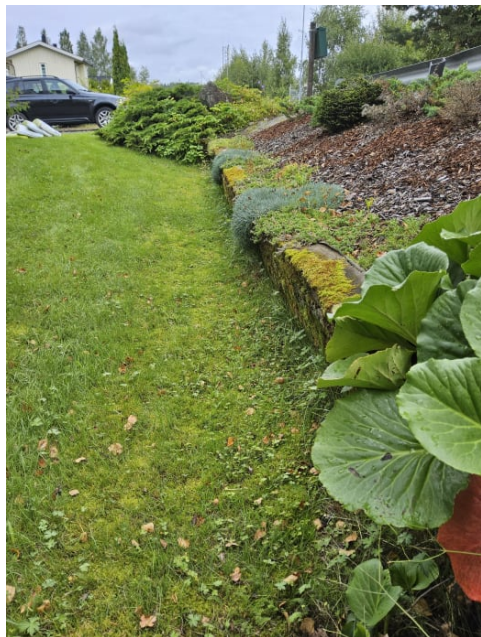
6.2 Grunnmur og fundament



Bilde viser grunnmur.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-1	

6.3 Støttemur



Bilde viser støttemur.

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betongblokker.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	
TG-3	
Det registreres betydelige skjevheter med fare for sammenbrudd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.4 Rom under terreng



Bilde viser isopor på vegg/himlingsflater.



Bilde viser fuktmåling i utlektet kjellervegg.

Type rom under terreng

Delvis innredet

Kjelleren er i hovedsak en grovkjeller. Enkelte rom er innredet med utlektede kjellervegger.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Det vurderes at innredningen av enkelte yttervegger er gjennomført etter byggeår.

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

Nei

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

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Det måles et fukttinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader (piggmåling: 20,5 vektprosent). Det vurderes at de samme forholdene vil være gjeldende inne i konstruksjonen. Rommene har begrenset ventilering. Det er benyttet isopor på vegg/himlingsflater i ett rom. Dette er forbundet med forhøyet risiko ved brann, da isopor har høy brennverdi og spredning av giftig gass/røyk. Det bemerkes at store deler av kjelleren ikke lot seg inspisere grunnet lagring av store mengder innbo. Overflater i kjelleren har høy slitasjegrad og behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering. Synlig isopor bør tildekkes/fjernes for å redusere faren ved en eventuell brann.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse



Bilde viser skjevhet i rekkeverk.

Type	Terrasse
Utgang fra gang til vestvendt terrasse på 21 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkeverk av tre. Terrassen har utebelysning, utvendig stikkontakt og markise. Gulvflater belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det vurderes at det er gjennomført arbeider på terrassen etter byggeår. Tidspunkt og omfang for arbeidene kan ikke verifiseres.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkeverk?	Ja
Er det avvik på rekkeverkshøyde og åpninger i rekkeverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Det registreres skjevhet i rekkeverk. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkeverk. Rekkeverket blir målt til 75 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Terrassegulv er værslitt og har behov for overflatebehandling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkeverket heves til dagens krav på 100 cm. Rekkeverk bør rettes opp. Overflatebehandling anbefales.	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Balkong



Bilde viser lavt rekkeverkshøyden.

Type	Balkong
Utgang fra gang til vestvendt balkong på 4 m2. Balkong i trekonstruksjoner med rekkeverk av tre. Balkongen har markise. Gulvflater med plater som fungerer som tettesjikt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det vurderes at det er gjennomført arbeider på balkongen etter byggeår. Tidspunkt og omfang for arbeidene kan ikke verifiseres.	
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 rekkeverk?	Ja
Er det avvik på rekkeverkshøyde og åpninger i rekkeverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja

Er balkong / terrassen teknet?

Ja

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?

Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 90 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Liten høydeforskjell mellom gulvoverflate på balkong og døråpning. Forholdet øker faren for at overvann på balkongen fører til skader i dør/veggkonstruksjon. Tettesjiktet har nådd en alder og tilstand som tilsier at lekkasje/skader i tiden som kommer vil være påregnelig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket vedrørende rekkverkshøyde må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Tettesjiktet på balkongen bør skiftes ut, og det bør sikres en oppkant mot terrassedør.

6.7 Vinduer og dører



Bilde viser sprekk i glass.

Beskrivelse

Boligen har entrédører med glassfelter. Varevinduer fra ukjent årstall. To-veis balkongdør i spisestue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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 blir påvist sprekk i flere vindusglass. Det registreres symptomer på fuktproblematikk på flere vinduer, samt balkongdør. Flere vinduer lot seg ikke åpne grunnet limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting/utbedring av vinduer og balkongdør grunnet skade/slitasje bør påregnes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.8 Yttervegger



Bilde viser fasade mot nord.

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasadene ble malt i 2023 og 2024.	
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-3	
Det registreres sprekker i fasadene. Bygningens ytterkledning/fasade har stedvis slitt overflatebehandling og stedvise malingsbobler. Forholdet kan tyde på oppfukting av treverket. Kledningen er ikke luftet. Det registreres råteskadet treverk tilknyttet vinterhage. Konstruksjonen er lukket og det er ikke kjent hvordan tilstanden inne i konstruksjonen er.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Videre undersøkelser av fagkyndig anbefales. Råteskadet treverk bør skiftes.	
Utbedringskostnader 10 000 - 50 000	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Bilde viser fuktmåling i taktro.

Type loft	Kaldtloft
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 utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) TG-2	
Misfarging observeres stedvis på taktro. Det ble hverken påvist synlige skadesymptomer av større betydning, eller målt forhøyet trefuktighet i taktro (piggmåling: under 6 vektprosent). Forholdet kan indikere redusert lufting av konstruksjonen. Stikkprøveprinsippet er benyttet i områder med tilkomstmulighet. Ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling. Det ble registrert fuktmerke og råteskade i gradrenne. Forholdet stammer i følge selger en lekkasje som er utbedret for flere år siden. Dette er ikke videre undersøkt. Lite/ingen ventilering av kaldtloft. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning. Deler av konstruksjonen er lukket og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering bør forbedres. Kaldtloftet bør holdes under oppsikt for å fange opp eventuell negativ utvikling.

6.10 Renner og nedløp



Bilde viser skade i nedløpsrør.

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

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

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
---	----

Oppsummering av renner og nedløp**TG-3**

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. Det registreres manglende endelokk, høy slitasjegrad og stedvis ufagmessig utførelse på takrenner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av takrenner og nedløp anbefales.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Annet
-----------------	-------

Yttertak av mansardtakkonstruksjon.

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
--	---------------------

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-IU**

Ikke inspisert pga. manglende adkomst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.12 Taktekking



Bilde viser yttertak.

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det vurderes at det er gjennomført arbeider på yttertaket. Tidspunkt og omfang for arbeidene kan ikke verifiseres.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
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 taktekking	TG-2
Taktekkingen har nådd en alder og tilstand som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det bemerkes at taktekkingen av sikkerhetsmessige årsaker kun er vurdert fra bakken.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Basert på ovennevnte forhold bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig.	

6.13 Utstyr på tak



Bilde viser manglende bruk av snøfanger.

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
Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti. Det er kun montert snøfanger på deler av takflatene, og det er ikke montert over inngangsparti. Det registreres stedvis ødelagte snøfangere.	
Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent. Det er ikke etablert noen takstige.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger bør etableres og utbedres for god personsikkerhet. Forskriftsmessig adkomst for feier bør etableres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn



Bilde viser måling av etasjeskiller.

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Det registreres skjevhet i stue på loft, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm. Det registreres skjevhet i vinterhage, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 40 mm. Det er i tillegg synlige skjevheter på vegg og himling i vinterhage noe som indikerer setninger i grunnen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å avdekke årsak til påviste svekkelser bør det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.	

6.15 Ildsted/Skorstein



Bilde viser åpen peis i stue.

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Åpen peis
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?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-IU
Skorsteiner er ikke inspisert over tak grunnet manglende tilkomstmulighet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skorstein over tak bør inspiseres når dette lar seg gjøre.	

6.16 Kjøkken



Bilde viser kjøkken.

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Vurdering:

Utførelsen av sokkellister bærer ikke preg av god håndverksmessig utførelse.

Beskrivelse:

Åpen kjøkkenløsning. IKEA kjøkkeninnredning. Innredningen er fra 2020. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av ukjent utførelse. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Gulvflater belagt med klikkvinyll. Vegg- og himlingsflater i malt panel.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.17 Lovlighet



Bilde viser brannslukningsapparat.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

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

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

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

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Ja

Det er ikke gjennomført service på brannslukningsapparat de siste 10 år.

6.18 Toalettrom



Bilde viser toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Vurdering:
Det registreres noe slitasje på overflater.

Beskrivelse:
Gulvflate belagt med gulvbelegg. Tapetserte veggflater og malt panel. Panelbord i himling. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Gulvstående toalett.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak kan iverksettes ved behov.

6.19 Trapp



Bilde viser trapp.

Beskrivelse	
Lukket trapp av tre med rekkverk av tre mellom 1.etasje og loftsetasje, samt mellom loftsetasje og kaldtloft. Lukket trapp av tre mellom kjeller og 1.etasje.	
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?	Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Trappene har ikke håndløper på begge sider. Trapp til kaldtloft har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2 m. Trappene bærer noe preg av slitasje og har behov for overflatebehandling. Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til trapper.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere håndløper på veggen for bedre sikkerhet. Rekkverkshøyden bør økes til 90 cm. Overflatebehandling anbefales.

6.20 Avløpsrør



Bilde viser tegn til lekkasje fra rørskjøt.

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det vurderes at det er gjennomført arbeider på anlegget i forbindelse med arbeid på bad og kjøkken. Eksakt omfang for arbeidene kan ikke verifiseres.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er ikke mulig å verifisere om avløpssystemet er luftet over tak eller ikke. Deler av avløpsanlegget har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres tegn til tidligere lekkasje fra enkelte skjøter på avløpsrør i kjeller. Det er ukjent om lekkasjene er aktive.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak kan bli nødvendig. Forholdet bør holdes under oppsikt. Det bør gjennomføres kontroll av rørlegger angående lekkasje fra rørskjøter.

6.21 Vannledninger



Bilde viser hovedstoppekran.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det vurderes at det ble gjennomført arbeider på vannrør i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Omfang for arbeidene kan ikke verifiseres.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør til toalettrom i 1.etasje er utsatt for frost. Vannrør i kobber har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Vannrør av kobber bør holdes under oppsikt for å fange opp eventuell negativ utvikling.

6.22 Elektrisk



Bilde viser dårlig innfesting på kabler.

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

Nei

Type sikringer

Skrusikringer, Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Ja

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

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Ja

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

Ja

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei



Bilde viser sikringsskap.

Oppsummering av elektrisk

TG-3

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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer. Deler av det elektriske anlegget bærer preg av ufagmessig utførelse. Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkken. Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.23 Varmesentral



Bilde viser varmepumpe.

Type anlegg

Varmepumpe

Boligen har luft/vann/luft varmepumpe i følge selger.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Når var siste service på anlegget?

Selger opplyser at det skal gjennomføres service på anlegget 29.08.2025.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-IU

Kontroll av varmepumpen krever spesialkompetanse og er derfor ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres kontroll av anlegget av fagkyndig.

6.24 Varmtvannsbereder



Bilde viser varmtvannsbereder.

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1975

Størrelse

150L

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-3

Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid. Det registreres irr på koblinger tilknyttet varmtvannsberederen. Forholdet kan tyde på kondens/lekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Varmtvannsbereder bør skiftes ut.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.25 Ventilasjon

Type ventilering

Ingen ventilasjon

Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

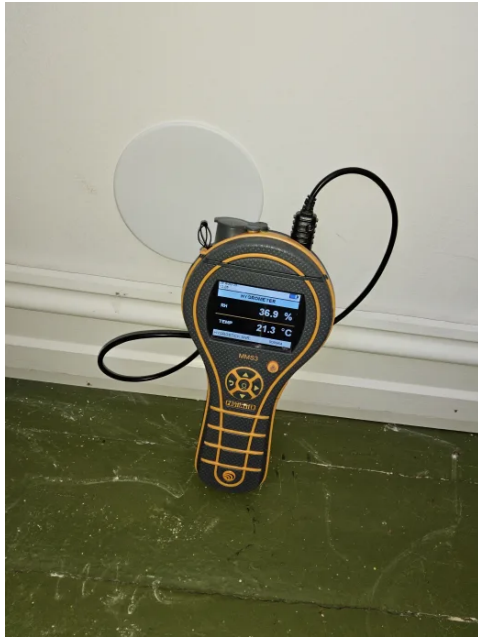
Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.



Bilde viser fuktmåling.



Bilde viser sluk.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble i følge selger oppgradert i 2016.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-3

Det er motfall på gulv til sluk utenfor dusjsonen. Vindu er plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og omliggende veggkonstruksjon. Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent.

Anbefalte tiltak overflater

Videre bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann anbefales. Det bør monteres fuktsensor tilknyttet automatisk vannstopper ved dør for å stanse eventuelt lekkasjevann.

Utbedringskostnader overflater

Under 10 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Membran og tettesjikt er utført på egeninnsats med den risiko dette innebærer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Videre bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann anbefales. Videre undersøkelser av rørgjennomføring anbefales for å kartlegge eksakt tilstand.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Gulvstående servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med over servant. Dusjkabinett med dusjarmatur. Vegghengt toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-IU
Det var ikke mulig å funksjonsteste avtrekksviften grunnet spesielt design.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen (relativ fuktighet ble målt til 36,9 prosent, ved 21,3 celsius).	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.27 Øvrig: Andre rom

Beskrivelse

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

Gulvflater av parkett, klikkvinyll, gulvbelegg og heltregulv.
Veggflater av panel, malt panel, veggplater og tapetserte flater.
Himlingsflater av panel og takplater.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Overflater er stedvis slitt og bærer preg av høy alder. Forholdet er av estetisk karakter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

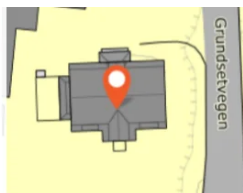
Tiltak kan iverksettes ved behov.

6.28 Øvrig: Radon

Radon - aktsomhet

Aktsomhetsgrad

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav
- Usikker



Bilde viser utsnitt av radonkart.

Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

Oppsummering av øvrig

TG-IU

Selger opplyser at det er gjennomført radonmåling og målingene var innenfor statens anbefalte grenseverdi. Forholdet er ikke dokumentert, eller videre undersøkt i denne rapporten.

6.29 Øvrig: Uthus med garasje



Bilde viser sprekk i murvegg.

Beskrivelse

Frittstående uthus med garasje. Yttervegger i tre og murkonstruksjoner. Pulttak i tre og metallkonstruksjoner utvendig tekket med metallplater. Bygget er oppført med krypkjeller.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er høy slitasjegrad. Det registreres sprekker i murvegger og råteskade i kledning. Taket har eldre takteking som vurderes å inneholde asbest. Det er stedvis manglende rekkverk på trapper.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på ovennevnte avvik bør det vurderes å rive uthus og føre dette opp på nytt. Uthuset vil kunne fungere i noe tid for enkel lagring.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.30 Øvrig: Stikkledninger

Beskrivelse

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger har ukjent alder.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

6.31 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant