

Øgle-Vikenveien 960

2450 RENA

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1949

BRA: 130 m²

BRA-i: 85 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

10

TG-2

16

TG-3

3

TG-IU

1

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/31522>

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.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

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

Det er tydelige tegn på fukt og skader i kjelleren. For videre omtale se "rom under terreng"

Anbefalte tiltak

Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.

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

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres synlige skader i konstruksjoner slik at hulltaking er ikke nødvendig.

Det registreres boom/hulrom under puss. Observert malingsavflassing og fuktmerker.

Det registreres fukt-/råteskader i konstruksjoner. Trematerialer/-konstruksjoner i kontakt med støpte flater er spesielt utsatt for fuktopptrekk.

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

Rommene har ingen ventilerings.

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.

Ønske om tørrere kjeller betinger nyetablering av fuktsikring, drenering og avløp.

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

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører: Kjeller

Oppsummering

Det blir påvist sprekk i vindusglass i kjeller.

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

Dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer med skade må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren er stedvis innvendig utlektet, det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader.

Grunnmuren er utvendig slammet, hindrer besiktigelsesmuligheter for sprekker.

Det registreres sprekk i betonggulv i kjeller.

Tilstandsgrad 2 pga alder og forhold i kjeller.

Anbefalte tiltak

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

Krypkjeller

Oppsummering

Det er etablert lufteventiler i tilknytning til kryprom, det kunne til fordel vært etablert flere lufteluker for å bedre/optimalisere luftgjennomstrømningen. Isolasjon i luker må fjernes.

Det registreres sprekker i enkelte stubbloftplater.

Krypekjellere er å betrakte som en risikokonstruksjon og har behov for jevnlig ettersyn alle årstider.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres iht. krav.

Yttervegger

Oppsummering

Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

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

Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres fuktskjolder rundt eldre teglpipe. Det ble ikke målt forhøyde verdier.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr(mus)

Anbefalte tiltak

Konstruksjonene må sikres mot og skadedyr. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

Taktekking

Oppsummering

Det er bulker i flere takplater som kan påvirke levetid og funksjon, selv om det per i dag ikke er registrert lekkasje.

Det er risiko for oppsamling av vann, snø eller is, som kan gi økt belastning på platene.

Anbefalte tiltak

Avviket vurderes å ha potensial for fremtidig skade ved manglende oppfølging.

Utbedring av bulker i plater anbefales.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Det registreres sprekker mellom gulvlist og gulv. Ved belastning registreres rystelser i bjelkelaget.

Boligen er besiktiget møblert så 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.

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Opplyst om feiing i 2024. Ingen registrerte avvik.

En pipe er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. (TG2)

Det registreres sprekker i teglpipe på loftet. Det registreres rust og slark i dør til sotluke i krypkjeller. Sprekk i plate under ovn i stue.

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

På grunn alder og slitasje må det påregnes rehabilitering av teglpipa med tiden.

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

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon. Det registreres dårlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefaler ytterligere undersøkelser på vifte med dårlig avtrekk.

Vannledninger

Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det registreres irr på rør og koblinger på eldre vannrør i kjeller.

Rørstrekk i krypkjeller til utekran er uisolerte og utsatt for frost, mulighet for stenging.

Rørstrekk som går langs yttervegg er utsatt for frost om ikke kjelleren fyres.

Opplyst at vannkvaliteten er testes og resultatet var dårlig. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

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

Eldre vannrør med irr bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering.

Hovedstoppekran og rørkurser anbefales merket for god oversikt.

Vannkvalitetn må testes. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Oppsummering

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

Det elektriske anlegget i kjeller er gammelt, og har utlevd sin normale levetid.

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

Anbefalte tiltak

Utbedring av det elektriske anlegget i kjeller må påregnes pga alder.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 11mm.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Vindu er plassert i våtsone. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.

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

Anbefalte tiltak overflater

Vindu og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres feil utførelse av membran/slukmansjett ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under hele klemringen.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av klemring og slukmansjett.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

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

Øvrig: Innvendig overflater

Oppsummering

Det registreres skjevheter ved vegger og himlinger. Ukjent årsak.

Overflater med behov for utbedring/utskiftning i bod og kjeller.

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

Anbefalte tiltak

Overflater må utbedres eller skiftes.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone. Våtsone mot yttervegg og kjøkken.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.5.2025

Rapportdato
19.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Janne Heidi Haugen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Telefon: 41544653
Epost: Vegard@syversrudtakst.no



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.

Tilleggsbygg slik som uthus er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Pga innbo i bod i 1.etasje og kjeller var ikke alle flater tilgjengelige for inspeksjon.

Informasjon om boligen

Adresse: Øgle-Vikenveien 960, 2450 Rena

Kommunenr: 3422 Gårdsnr: 29 Bruksnr: 45 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1949

Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Selveier fritidsbolig (enebolig) oppført med kjeller og 1.etasje. Påbygd i 1981 med stue. Grunnmur med støpt betong og tilbygg med lettklinkerblokker. Støpte kjellergulv. Etasjeskille med trebjelkelag og stubbloft. Yttervegger oppført i bindingsverk og utvendig kledd med liggende trepanel. Kaldtloft med adkomst via luke i gavl. Saltak takkonstruksjon med takpanner. Ildsted i stue tilknyttet lecapipe. Ildsted nr 2 tilknyttet teglpipe. Helbeslått pipe over tak.

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

TOMT

Selveier tomt på ca 2 155 m². Tomtestørrelsen må verifiseres. Skrående tomt med flate partier. Tomt opparbeidet med gressplen, busker/trær, gruset innkjøring og gjerde. Normale lys og solforhold. Eiendommen er i kommuneplankartet avmerket i et område med faresone ras- og skredfare og flomfare, anbefaler ytterligere undersøkelser. Eiendommen er tilknyttet privat vann og avløpsanlegg.

PARKERING

Garasje i uthus og på oppstillingsplass.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Vedovn etablert i stue, spisestue og i kjeller. Elektrisk gulvvarme på bad. Luft til luft varmepumpe i stue.

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 funksjonsprøve 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 Byggforskeren 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.

Betraktningene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

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

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. - Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Asfalt takbelegg/folie en forventet tid for fjerne begroing på: Kort/middels/lang - 5/10/15 år.
- Asfalt takbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavli 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
- Tappeamaturer: 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.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig (enebolig)	130	85	45	0	33
Uthus	51	0	51	0	0
Uthus	10	0	10	0	0
Totalt m²	191	85	106	0	33

Bygning: Fritidsbolig (enebolig)

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	85	85	0	0	33
Kjeller	45	0	45	0	0
Totalt m²	130	85	45	0	33

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	85	83	2	Gang, kjøkken, bad, soverom, spisestue og stue.	bod
Kjeller	45	0	45		Kjellerrom og 2 boder.
Totalt m²	130	83	47		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	51	0	51	0	0
Totalt m²	51	0	51	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	51	0	51		Garasje og diverse boder.
Totalt m²	51	0	51		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	10	0	10	0	0
Totalt m²	10	0	10	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	10	0	10		Bod
Totalt m²	10	0	10		

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

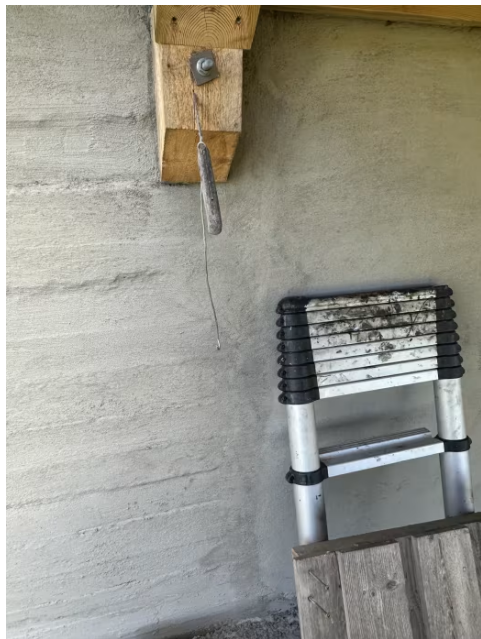
På grunn av møbler/ innredning/innbo avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

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)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
Det er ikke etablert grunnmursplast.	
Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.	
Nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert.	
Det er tydelige tegn på fukt og skader i kjelleren. For videre omtale se "rom under terreng"	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.	
Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.2 Grunnmur og fundament



Mindre sprekk som er pusset i mellom tilbygg.



Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon.

Kjellergulv er støpte.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Type grunnmur i kjeller

Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)

Støpt grunnmur og tilbygg med lettklinkerblokker. Utvendig slammet. Synlig treull i kjeller.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Grunnmuren er stedvis innvendig utlektet, det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader.

Grunnmuren er utvendig slammet, hindrer besiktigelsesmuligheter for sprekker.

Det registreres sprekk i betonggulv i kjeller.

Tilstandsgrad 2 pga alder og forhold i kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.3 Kryp kjeller



Beskrivelse

Krypkjeller under tilbygget del. Adkomst via luke under terrasse.

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

Grunn bestående av sandmasser. Etasjeskille av trebjelkelag, standard stubbloftskonstruksjon. Kledd med sponplater.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Nei

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei



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

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Det er etablert lufteventiler i tilknytning til kryprom, det kunne til fordel vært etablert flere lufteluker for å bedre/optimalisere luftgjennomstrømningen. Isolasjon i luker må fjernes.

Det registreres sprekker i enkelte stubbloftplater.

Krypekjellere er å betrakte som en risikokonstruksjon og har behov for jevnlig ettersyn alle årstider.

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng

Innredet

Støpt betonggulv uten etablert dampsperre. Støpejernsluk i gulv. Vegger med malt/pusset mur.

Oppforet tregulv, vegger med trepanel og himling med plater i ett rom.

Kjelleren er brukt til lager og undersøkelsen er derfor begrenset pga lagring av utstyr. Alle flater var ikke synlige.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

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 synlige skader i konstruksjoner slik at hulltaking er ikke nødvendig.

Det registreres boom/hulrom under puss. Observert malingsavflassing og fuktmerker.

Det registreres fukt-/råteskader i konstruksjoner. Trematerialer/-konstruksjoner i kontakt med støpte flater er spesielt utsatt for fuktopptrekk.

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

Rommene har ingen ventilering.





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.

Ønske om tørrere kjeller betinger nyetablering av fuktsikring, drenering og avløp.

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

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

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type Terrasse

Overbygget terrasse ved inngangsparti.

Terrasse med adkomst fra stue og terreng. Delvis overbygget.

Bjelkelag, gulv og rekkverk oppført i impregneret trevirke. Opphengt på husveggen og understøttet med søyler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Opplyst bygget 2023/2024. Opplyst utført på egeninnsats/dugnad.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Nei

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

Er det krav til rekkverk? Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet? Ja

Er balkong / terrassen teknet? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk må monteres iht. krav.



6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdør med glassfelt, produksjonsår 2021.	
Terrassedør med skyvefunksjon og 3 - lags isolerglass, produksjonsår 2022.	
Vinduer i tre med 3-lags isolerglass, produksjonsår 2022.	
Innerdører med 3 - speil. Slett innerdør til bod.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplys at vinduer og dører ble byttet i 20200	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning.	
Stedvis kan det etableres større avstand mellom omramming og beslag.	

6.7 Vinduer og dører: Kjeller



Sprekk i rute

Beskrivelse

Eldre vinduer i kjeller med 1+1 glass. Isolert eldre vinduer med isoporplate.

Innerdører i tre. Malt ytterdør.

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?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Det blir påvist sprekk i vindusglass i kjeller.

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

Dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

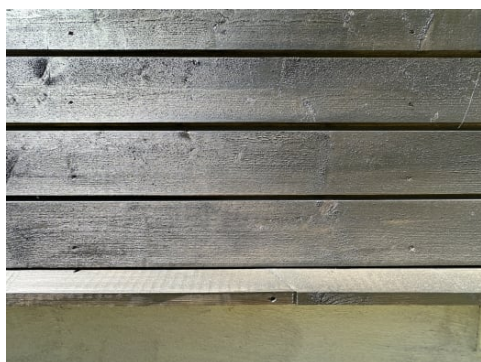
Utskifting av vinduer med skade må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.8 Yttervegger



Type fasade

Liggende kledning

Yttervegger av trekonstruksjoner og utvendig kledd med liggende trepanel.

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Kledning er opplyst skiftet. Opplyst utført av Mo Bygg.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

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

Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft

Kaldtloft

Adkomst til kaldloft via luke i gavlvegg. Lufting igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft. Bordet undertak.

Loft isolert med sagflis. Loft isolert med mineralull. Begrenset besiktigelse fra luke.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det registreres fuktskjolder rundt eldre teglpipe. Det ble ikke målt forhøyde verdier.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr(mus)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konstruksjonene må sikres mot og skadedyr. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.10 Renner og nedløp



Type	Metall
Takrenner, nedløp og beslag av metall.	
Enkelte nedløpsrør med drensrør montert på utkast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Opplyst nye takrenner og nedløp fra 2022.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

6.12 Taktekking



Type tekking

Annet

Taktekking med powertekk takplater.

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Taktekking ble skiftet i 2022. Opplyst nytt undertak på eldre del.

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?

Nei

Oppsummering av taktekking

TG-2

Det er bulker i flere takplater som kan påvirke levetid og funksjon, selv om det per i dag ikke er registrert lekkasje.

Det er risiko for oppsamling av vann, snø eller is, som kan gi økt belastning på platene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avviket vurderes å ha potensial for fremtidig skade ved manglende oppfølging.

Utbedring av bulker i plater anbefales.

6.13 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

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

Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Etasjeskille er et trebjelkelag. Tilbygget del med stubbloftkonstruksjon.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Det registreres sprekker mellom gulvlist og gulv. Ved belastning registreres rystelser i bjelkelaget.

Boligen er besiktiget møblert så 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.

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

6.15 Ildsted/Skorstein



Sprekk i plate under ovn.



Type pipe

Element, Tegl

Lecapipe i stue. Teglpipes i opprinnelig del. Sotluke i krypkjeller og i kjellerom.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?

Nei

Dersom teglpipes - 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:

Fra taket

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Ja

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Opplyst om feiing i 2024. Ingen registrerte avvik.

En pipe er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. (TG2)

Det registreres sprekker i teglpipes på loftet. Det registreres rust og slark i dør til sotluke i krypkjeller. Sprekk i plate under ovn i stue.

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

På grunn alder og slitasje må det påregnes rehabilitering av teglpipa med tiden.

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



6.16 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.



Viser vann og avløpsinnstallasjoner under kum.



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

Opplyst Epok kjøkken montert i 2022. Kjøkkeninnredning med slette fronter. Over og underskap. Heltre benkeplater. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil etablert (krav fra 2010). Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, micro og platetopp. Komfyrvakt etablert (krav fra 2010).

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Mindre slitasje på fronter med behov for behandling.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk har begrenset funksjon. Det registreres dårlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefaler ytterligere undersøkelser på vifte med dårlig avtrekk.

6.17 Lovlighet



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

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

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

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

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.

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 brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

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

6.18 Avløpsrør



Type avløpsrør Plast

Synlige avløpsrør av plast. Eldre støpejernsluk i kjellergulv, ukjent oppbygging. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Privat avløpsanlegg med to kummer utvendig. Lufting ført ut gjennom gavlvegg.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Opplyst nye avløpsrør til kjøkken og bad i 2022. Opplyst utført av Amundrud VVS.

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Nei

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? Nei



Oppsummering av avløpsrør

TG-1

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

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.19 Vannledninger



Type anlegg

Kobber, Jern, Rør i rør system

Vanninntak, filter og hovedstoppekran plassert i kjeller.

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

Enkelte rør med kobber og jern. Etablert varmekabel på vanninntak.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

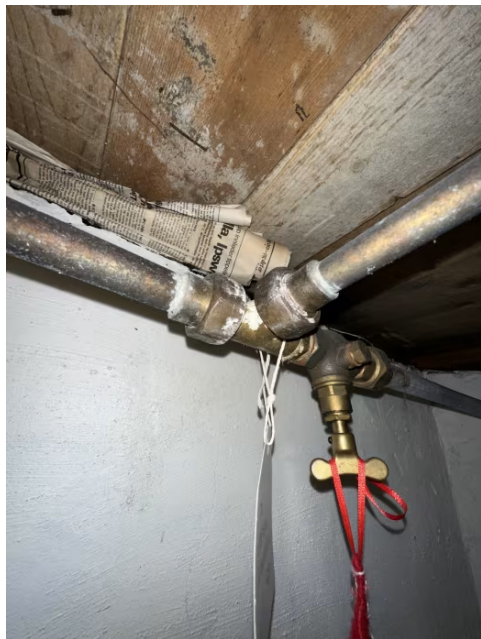
Deler av vannledninger er skiftet. Opplyst utført av Amundrud VVS.

Er det etablert fordelerskap?

Åpen rørfordeling

Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det registreres irr på rør og koblinger på eldre vannrør i kjeller.

Rørstrekk i krypkjeller til utekran er uisolerte og utsatt for frost, mulighet for stenging.

Rørstrekk som går langs yttervegg er utsatt for frost om ikke kjelleren fyres.

Opplyst at vannkvaliteten er testes og resultatet var dårlig. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

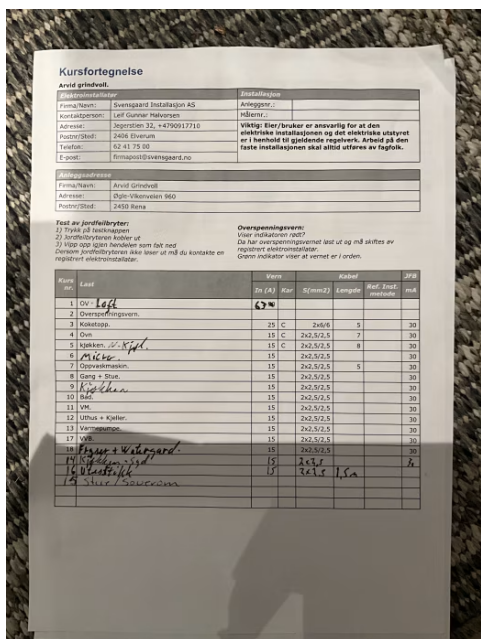
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Eldre vannrør med irr bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering.

Hovedstoppekran og rørkurser anbefales merket for god oversikt.

Vannkvalitetn må testes. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.20 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Inntak med luftstrekk. Sikringsskap plassert i gang. Hovedbryter, overspenningsvern og jordfeilautomater. Åpen og skjult installasjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplyst om nytt elektrisk anlegg 2022.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.	
Det elektriske anlegget i kjeller er gammelt, og har utlevd sin normale levetid.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av det elektriske anlegget i kjeller må påregnes pga alder.	



6.21 Varmesentral: Varmepumpe



Viser innedel montert i stue.



Type anlegg	Varmepumpe
Luft til luft varmepumpe. Inndel montert i stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Opplyst om jevnlig service.	
Når var siste service på anlegget?	
Siste service opplyst 2025.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

6.22 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

198 L

Størrelse

2014

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

6.23 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Det er manglende tilluftspalte ved dør på soverom slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Tilluftspalte ved dør anbefales etablert.

6.24 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. Himling med mdf panel. Varmekabler i gulv. Himling med downlights.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bad opplyst fra 2022. Opplyst utført på egeninnsats, rørlegger Amundrud VVS og elektriker Svensgaard Innstallasjon.

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?

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 11mm.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Vindu er plassert i våtsone. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.

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

Anbefalte tiltak overflater

Vindu og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det registreres feil utførelse av membran/slukmansjett ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under hele klemringen. Anbefaler ytterligere undersøkelser av klemring og slukmansjett.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Gulvstående toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt

TG-IU

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone. Våtsone mot yttervegg og kjøkken.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.25 Øvrig: Innvendig overflater

Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av laminat og tregulv.

Vegg: Overflater bestående av trepanel og malte plater.

Tak: Overflater bestående av malte plater og mdf plater.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det registreres skjevheter ved vegger og himlinger. Ukjent årsak.

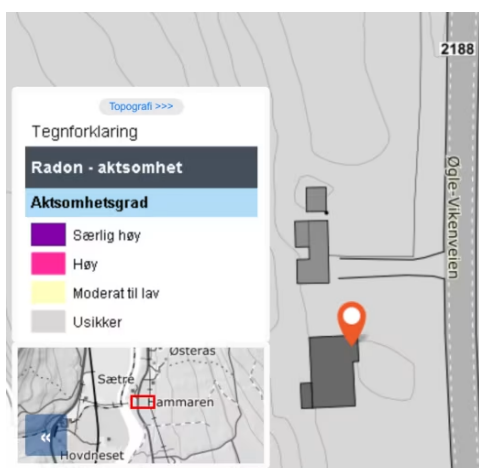
Overflater med behov for utbedring/utskiftning i bod og kjeller.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflater må utbedres eller skiftes.

6.26 Øvrig: Radon



Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.27 Øvrig: Uthus



Beskrivelse

Frittstående uisolert uthus med garasje og boder. Uthus oppført med murte sokler. Støpte gulv. Tregulv og jordgulv. Vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående kledning. Plassbygde tredører. Hengslede dører i tre til garasje. Pulttak takkonstruksjon tekket med bølgeblikk takplater. Ikke etablert takrenner.

Frittstående uthus med bod. Uthus oppført med murte sokler. Tregulv. Vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående kledning. Plassbygde tredør. Pulttak takkonstruksjon tekket med bølgeblikk takplater. Ikke etablert takrenner.

Bygninger med skjevheter, råte, preg av elde/slitasje og manglende vedlikehold. Opplyst om lekkasje i tak i garasje. Påkostninger må påregnes.

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



6.28 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant