

Møllervegen 12 B 2008 FJERDINGBY

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1967

BRA: 179 m²

BRA-i: 179 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

23

TG-3

6

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32825>

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 registreres manglende bruk av grunnmursplast.

Det registreres manglende topplst.

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

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

Fall ned mot garasje. Det er opprettet drenering med slukrist utenfor port.

Det er fall på terrenget inn mot grunnmur.

TG-3 satt på grunnlag av fall ned mot garasje som har tilkobling til bolig, riss/sprekker i betong samt store skader på puss på støttemur.

Anbefalte tiltak

Eier opplyser at de kjent med tidligere dreneringsproblemer på bolig. De har montert en alternativ dreneringsmetode som ikke krever graving "Active Dry tech metoden". Dette har ifølge eier gjort underverker for boligen.

Det kan være at mesteparten av funnene på befaringsdag er fra før dette ble montert.

Det blir gjort fuktsøk på kjellervegger uten utslag.

Jeg vil anbefale å utbedre riss/sprekker deretter holde det under oppsyn.

Skal det vise seg at det må dreneres på tradisjonell måte så er det et grovt estimat på pris.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Det er ukjent om sprekken er gjennomgående.

Utglidning av masse i garasje.

Anbefalte tiltak

Utbedring av riss / sprekker i grunnmur. Reperasjonsmørtel eller annet egnet produkt.

Utbedring av masse i garasje.

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

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

Utbedringskostnader er et grovt overslag. Det er ikke foretatt en helhetlig kontroll av grunnmur, så det må foretas ytterlige undersøkelser før riktig kostnad kan settes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører: Kjeller

Oppsummering

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

Karmer er værslitte.

Det registreres råteskader i karmer.

Anbefalte tiltak

Anbefales at vinduene i kjellerstue byttes. De har passert antatt levetid og isolasjonsevne er lav. Råteskader er også påvist.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Tilegg for våtrom 2etg

Oppsummering

TG-3 satt grunnet mangel på bruksendring.

Anbefalte tiltak

Melde inn bruksendring.

Det gjøres oppmerksom på at utbedringskostnader er et grovt overslag. Det er ikke dokumentasjon på utførelse, dermed kan det bli omfattende å melde bruksendring.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Øvrig: Bod ved garasje

Oppsummering

Problemer med å få bod og garasje tett, ovenfra og ned.

Riss/sprekkdannelse gulv.

Fuktutslag på montert hylle.

Anbefalte tiltak

Må utbedres for å unngå mer skade / fukt.

Utbedringskostnader er et grovt overslag. Det må foretas ytterlige undersøkelser før riktig utbedringsmetode og kostnader kan settes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

Bør utbedres for å unngå eventuelle skader.

Anbefalte tiltak

Utbedring av nåværende sluk eller flytte sluket inn på vaskerom.

Det gjøres oppmerksom på at utbedringskostnader er et grovt overslag.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Støttemur

Oppsummering

Det registreres sprekker/ setningsskader.

Rekkverk for lavt.

Det registreres sprekker/skader i støttemur. Skader kan ha flere årsaker som for eksempel belastninger og setninger. Det er fare for en ytterligere negativ utvikling.

Avskaling av puss.

Anbefalte tiltak

Utbedre skader på støttemur.

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

Høyere rekkverk bør etableres.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Ut mot yttervegg.

Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu. Kun klaffventil på bod/teknisk rom.

Anbefalte tiltak

Anbefales ytterligere ventilering av kjeller.

Det er ikke påvist fukt på befaringsdag.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverk er for lavt.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.

Terrassen e delvis flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent.

Håndløpere er værslitte, råte skader enkelte steder.

Maling flasser av på store deler av rekkverket.

Ikke kontrollert pga. terrassebord.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Råteskadet trevirke må skiftes.

Vinduer og dører: 2etg

Oppsummering

TG-2 grunnet alder på det ene vinduet, dette nærmer seg tiltenkt levetid.

Innerdører bærer preg av alder og slitasje. Enkelte dører bør justeres.

Anbefalte tiltak

Levetid på vinduet fra 2006 nærmer seg tiltenkt levetid, og bør dermed vurderes å byttes.

Innerdører bør justeres.

Innerdører bærer preg av slitasje og alder. Enkelte av dørene bør justeres. Overflatebehandling kan vurderes før eventuelt bytte.

Badrom mangler terskellist.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres sprekker i fasadene

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Kledning har ikke tilstrekkelig lufting på alle vegger.

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

Liggende panel som starter fra etasjeskille er kun inspisert fra bakkenivå.

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.

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

Anbefalte tiltak

Utbedring av lufting ved eventuelt bytte av kledning. Det er i hovedsak nederst på stående kledning som bærer preg av dårlig lufting i form av sprekkdannelse og råte.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ildsted/Skorstein: 1etg

Oppsummering

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert

Gjøres oppmerksom på avvik fra feiervesenet.

Anbefalte tiltak

Anbefales at feiervesenet får tilgang til pipe for videre undersøkelse.

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn er målt til 25cm. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

Ildsted/Skorstein: Kjeller

Oppsummering

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet.

Anbefalte tiltak

Bør monteres ildfast plate på gulvet.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

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

Slagskade på platetopp.

Generell slitasje grunnet alder.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Platetopp kan vurderes byttet.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon. Ikke mulig å justere nivå.

Anbefalte tiltak avtrekk

Begrensning av funksjon kan skyldes fett / skitt i avtrekkvifte / rør. Rengjøring anbefales.

Utbedring av nivå justering på avtrekksvifte.

Toalettrom: 1etg

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Bør vurderes mekanisk avtrekk.

Trapp: Ned til kjeller

Oppsummering

Trappen bærer preg av alder og slitasje, samt malingsflekker.

Trapp er antatt å være fra byggeår.

Mangler håndløper på begge sider.

Rekkverk har for stor åpning. Åpninger i rekkverk skal ikke være større enn 10cm.

Anbefalte tiltak

Utbedring av rekkverk og montering av håndløper.

Trapp: Opp til 2etg

Oppsummering

TG-2 gitt grunnet antatt alder.

Avløpsrør

Oppsummering

Ingen dokumentasjon.

TG-2 blir satt grunnet antatt alder på avløpsrør nærmer seg estimert levetid.

Vannledninger

Oppsummering

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig på vaskerom.

Hvis kobberrør er fra byggeår burde disse vurderes byttet pga antatt levetid som er 25-100år. Anbefalt brukstid 50år.

Vannrør til utekran er uisolert og er utsatt for frost.

Anbefalte tiltak

Deler av anlegget har behov for oppgradering pga estimert levetid.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Det finnes ikke noen kursfortegnelse.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelse av det elektriske.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.

Anbefalte tiltak

Bereder anbefales å være plassert i rom med sluk.

Ventilasjon

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Ytterlige klaffventiler i tetg og kjeller anbefales. Det er ikke luftespalter på vinduene.

Våtrom: 2etg

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Begrunnelse for TG 2 på fallforholdet:

Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for bygging eller rehabilitering. Selv om forskriftskravet ikke er oppfylt, er det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet.

Avviket vurderes som vesentlig fordi det kan påvirke vannavrenning og rengjøring over tid, spesielt dersom sluket er delvis blokkert eller badet brukes uten nødvendig vedlikehold. Likevel utgjør ikke dagens tilstand en betydelig risiko for vannlekkasje eller skade på omkringliggende konstruksjoner.

På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2, som indikerer et avvik fra forskriftskravene uten at dette gir umiddelbar funksjons- eller sikkerhetsrisiko.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Det registreres sprekk i klosettet.

Det registreres en sprekk i servant.

Det registreres skader på dusjkabinettet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servant og toalett bør vurderes byttet for å forhindre ytterlige skader.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Utbedring av avtrekk.

Rengjøring eller bytte ut.

Oppsummering av fukt

Det ble ikke utført hulltaking da det er etablert dusjkabinett på badet.

Det ble utført fuktsøk på gulvoverflate hvor det ble indikert noe fukt.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Mangler bruksendring:

2etg: Bad gjort om til bod/walk-in closet.

Soverom gjort om til bad.

Mangler ferdigattest:

Påbygd bod ved garasje.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

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.

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

Før 1970 var det ikke spesifikke og detaljerte krav til brannvegger.

Brannveggen oppfyller ikke dagens krav.

Dette utløser ingen krav til utbedring da bolig er oppført før 1985.

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

Pulverapparat uten dato merking og service. Ukjent alder.

Det mangler røykvarsler.

På befaringsdag var røykvarslere tatt bort. Kunde opplyste på befaringsdag at de skulle monteres opp igjen, men batteri bytte skulle utføres.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.6.2025

Rapportdato
21.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: Frank Lorentzen Kjerngård

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæring stemmer overens med bygningssakkyndige funn og oppfattelse av bolig.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Geir Ove Kinn Telefon: 97174760
Firma: G.O Taksering AS Epost: gok@takseringnorge.no
Adresse: Fuglerudvegen6, 2070 Råholt

Egne premisser:

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.

Det ble ikke utført kontroll av tak på befaringsdag pga adkomst muligheter.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske og rør anlegget.
Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av åpent eller skjult anlegg. Det legges vekt på at takstmann ikke er fagmann innenfor elektro eller rør. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet kontroll av EL-anlegg og rørsystemer.

Informasjon om boligen

Adresse: Møllervegen 12 B, 2008 Fjerdingby

Kommunenr:	3224	Gårdsnr:	99	Bruksnr:	64	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		

Byggeår: 1967 - Tegninger på bolig ble godkjent i 1967.
Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Utvendig: Her blir man møtt av terrasse som er to trinn opp fra grunn, og som strekker seg rundt 2/3 vegger på boligen. Pent opparbeidet terrasse av fin størrelse. Rekkverk rundt hele terrasse. Boligen har stående kledning i første etasjeskille, deretter går det over til liggende kledning opp til tak.

Innvendig: 1etg består av gang/entrè, vaskerom, toalettrom, stue og kjøkken. Gang med muligheter for avkledning.
Enkelt toalettrom med gulvmontert toalett og servant med servantskap.
Stue med gode vindus flater som gir godt med lys inn i bolig.
Kjøkken av romslig størrelse, hvor det er integrert platetopp og stekeovn. Todelt vaskekum med enhånds blandebatteri.

2etg - Her er det 3soverom med grei størrelse, walk-in closet og bad(våtrom).
To av soverommene innehar plassbygde skap.
Walk-in closet for å skape bedre plass på soverom.
Badet er av fin størrelse hvor gulv og vegger er flislagt men panel i taket.

Kjeller: Består av kjellerstue, teknisk rom og bod til garasje.
Kjellerstue er lektet ut og kledd med stående villmarkspanel.
Teknisk rom er av betong med malte overflater.

Bod er det flislagt gulv med betong vegger med malte overflater.

Garasje/bod: Garasjen har tilknytning til bolig via dør fra gang/entrè i kjeller.

Garasje er av betong med malte vegger / tak.

Boden har blitt ført opp i leca med dør ut på tomt.

Gjøres oppmerksom på:

Manglende melding av bruksendring av bad som tidligere var soverom. Walk-in closet som tidligere var bad.

Manglende ferdigattest på bod ved garasje.

Stor slitasje av mur / betong. Eier har opplyst om at det har vært store fukt problemer knyttet mangel på drenering. Det har blitt opprettet en annen type form for drenering for boligen "active dry tech", og eier sier at dette har fungert bra.

Bør utbedres og holdes under oppsyn.

Støttemur har også skader, burde utbedres og holdes under oppsyn.

Det er en lekkasje mellom garasje og bod i taket. Eier opplyser om at de har prøvd å få det tett uten å lykkes. Det er opprettet en form for "skjult" renne på terrasse.

Vaskerom i 1etg fungerer som tiltenkt, men anbefaler utbedring av sluk og lokasjon på sluket.

Varmtvannsbereder burde byttes pga alder.

Bad/våtrom i 2etg er ikke dokumentert utført arbeid. Dette er gjort med egeninnsats. Det er ikke meldt bruksendring.

Det er manglende tilsyn av pipe. Anbefales å kontakte feiervesenet.

Det foreligger ikke samsvarserklæring. Anbefales at det blir gjort tilsyn av det elektriske anlegget.

Ellers bærer boligen preg av tilsynelatende normal slitasje

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Bolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	48	48	0	0	0
2. etasje	45	45	0	0	0
Kjeller	44	44	0	0	0
Garasje med tilhørende bod	42	42	0	0	0
Terrasse	0	0	0	0	59
Totalt m²	179	179	0	0	59

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	48	48	0	Gang - Vaskerom - WC - Stue - Kjøkken	
2. etasje	45	40	5	Soverom - Bad.	Garderobe / Walk-in closet.
Kjeller	44	27	17	Kjellerstue	Teknisk rom og bod
Garasje med tilhørende bod	42	0	42		Garasje og tilstøtende bod.
Totalt m²	179	115	64		

Kommentar til arealberegning

Rom beskrivelse er satt på grunnlag av hvordan rommet oppfattes på befaringsdag. Det har blitt gjort endringer på rom fordeling siden byggeår.
Garasje og tilstøtende bod blir lagt inn under BRA-i grunnet adkomst via bolig.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Styringsenhet for drenerings løsning

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark

Det er synlige riss/sprekker på store deler av mur.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Opplysninger fra eier: Det har ikke blitt byttet drenering etter byggeår.

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

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

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

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

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

Oppsummering av drenering

TG-3

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast.

Det registreres manglende topplst.

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

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

Fall ned mot garasje. Det er opprettet drenering med slukrist utenfor port.

Det er fall på terrenget inn mot grunnmur.

TG-3 satt på grunnlag av fall ned mot garasje som har tilkobling til bolig, riss/sprekker i betong samt store skader på puss på støttemur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eier opplyser at de kjent med tidligere dreneringsproblemer på bolig. De har montert en alternativ dreneringsmetode som ikke krever graving "Active Dry tech metoden". Dette har ifølge eier gjort underverker for boligen.

Det kan være at mesteparten av funnene på befaringsdag er fra før dette ble montert. Det blir gjort fuktsøk på kjellervegger uten utslag.

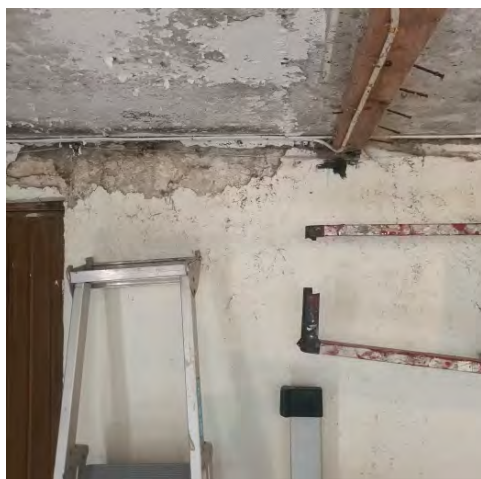
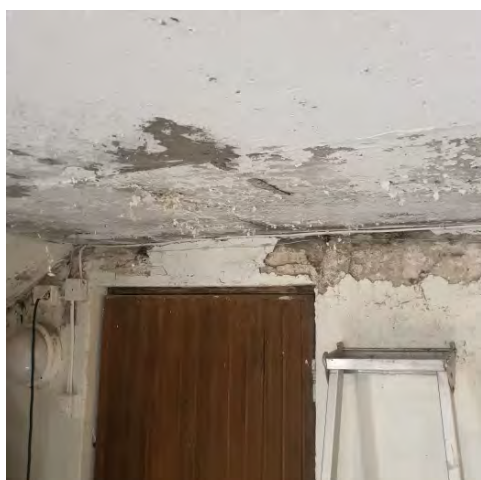
Jeg vil anbefale å utbedre riss/sprekker deretter holde det under oppsyn.

Skal det vise seg at det må dreneres på tradisjonell måte så er det et grovt estimat på pris.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur

Gulv på grunn, Grunnmur m/kjeller

Grunnmur med kjeller og garasje

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller

Betong

Grunnmur i betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Det er ukjent om sprekken er gjennomgående.

Utglidning av masse i garasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av riss / sprekker i grunnmur. Reperasjonsmørtel eller annet egnet produkt.

Utbedring av masse i garasje.

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

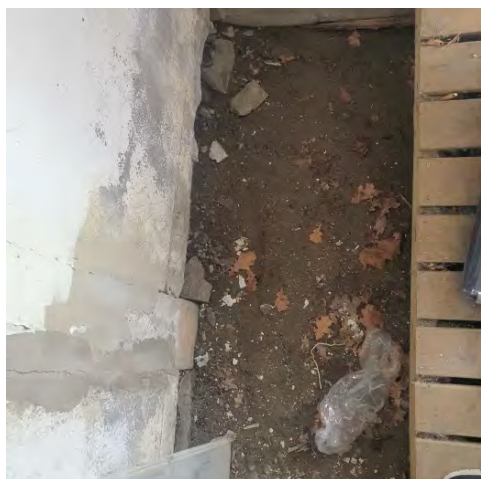
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Utbedringskostnader er et grovt overslag. Det er ikke foretatt en helhetlig kontroll av grunnmur, så det må foretas ytterlige undersøkelser før riktig kostnad kan settes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000







6.3 Støttemur



Beskrivelse

Støttemur fra innkjørsel til garasje. Støttemuren ser ut til å være bygd med leca/betong.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

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

Ja

Oppsummering av støttemur

TG-2

Det registreres sprekker/ setningsskader.

Rekkverk for lavt.

Det registreres sprekker/skader i støttemur. Skader kan ha flere årsaker som for eksempel belastninger og setninger. Det er fare for en ytterligere negativ utvikling.

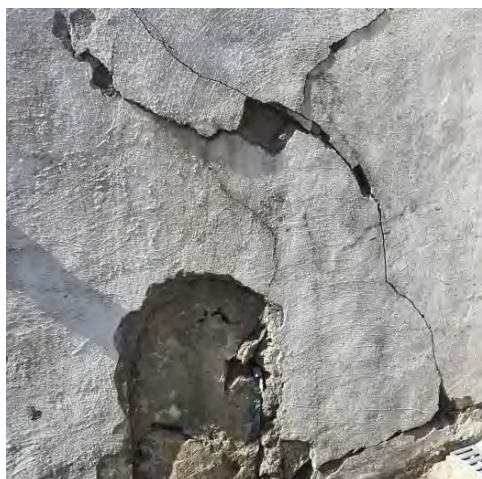
Avskaling av puss.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre skader på støttemur.

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

Høyere rekkverk bør etableres.



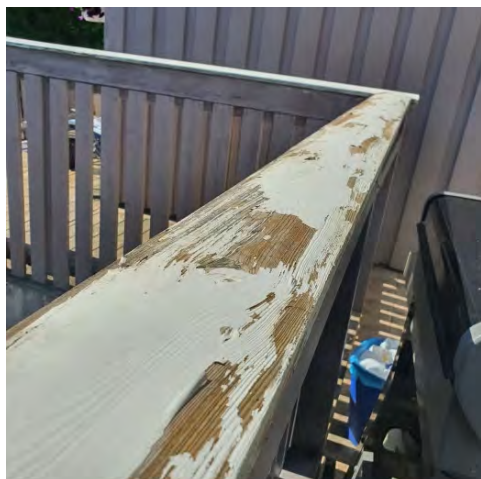
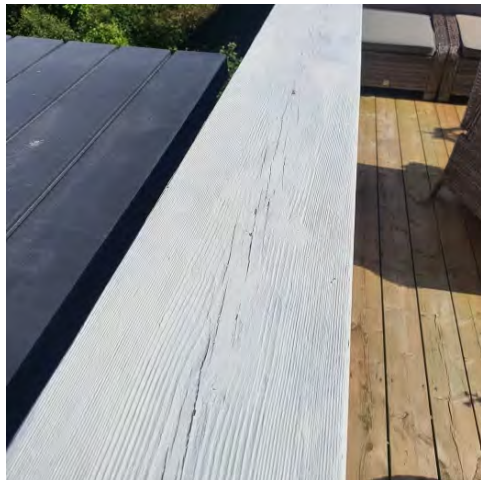
6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Innredet kjellerstue med stående villmarkspanel.	
Bod/teknisk rom er i mur med malt overflate på vegg og gulv.	
Bod har flislagt gulv med murvegger.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Utlekking og panel i kjellerstue ble utført ca 2005 med egeninnsats.	
Bod ble gjort 2009 med egeninnsats.	
Teknisk rom 2020 med egeninnsats.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Ut mot yttervegg.	
Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu. Kun klaffventil på bod/teknisk rom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefales ytterligere ventilering av kjeller.	
Det er ikke påvist fukt på befaringssdag.	

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse
Fin oppbygd terrasse bygd delvis på betong. Skaper ett fint inngangsparti og videre gange.	
Det er etablert en terrasse på taket til garasjen, hvor deler av den er flislagt. Tak over deler av terrasse..	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bygd på terrasse	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja



Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket 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

Rekkverk er for lavt.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.

Terrassen e delvis flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent.

Håndløpere er værslitte, råte skader enkelte steder.

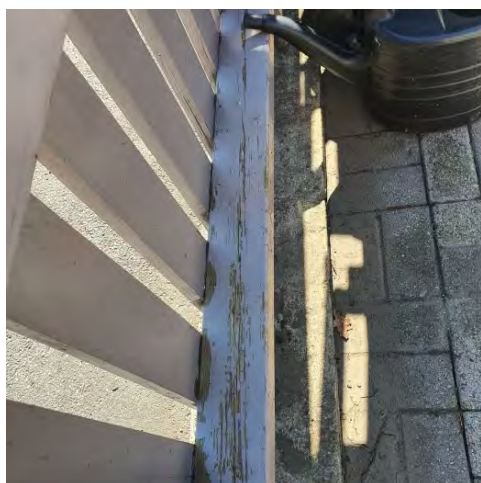
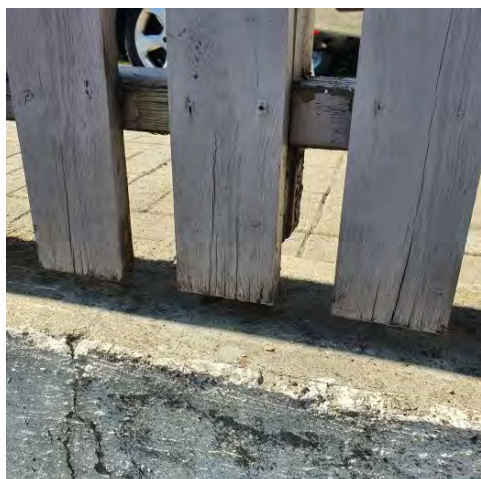
Maling flasser av på store deler av rekkverket.

Ikke kontrollert pga. terrassebord.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling må påregnes.

Råteskadet trevirke må skiftes.



6.6 Vinduer og dører: 1etg

Beskrivelse

Ytterdør og terrassedør med glass i malt utførelse.

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det er byttet vinduer etappevis. Stue har vinduer fra 2018, resterende vinduer er fra 2011.

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
Fine vinduer med godt lysinnslipp i bolig.	

6.7 Vinduer og dører: 2etg

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fleste vinduer fra 2018 utenom ett fra 2006.	
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-2
TG-2 grunnet alder på det ene vinduet, dette nærmer seg tiltenkt levetid.	
Innerdører bærer preg av alder og slitasje. Enkelte dører bør justeres.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Levetid på vinduet fra 2006 nærmer seg tiltenkt levetid, og bør dermed vurderes å byttes.	
Innerdører bør justeres.	
Innerdører bærer preg av slitasje og alder. Enkelte av dørene bør justeres. Overflatebehandling kan vurderes før eventuelt bytte.	
Badrom mangler terskellist.	

6.8 Vinduer og dører: Kjeller

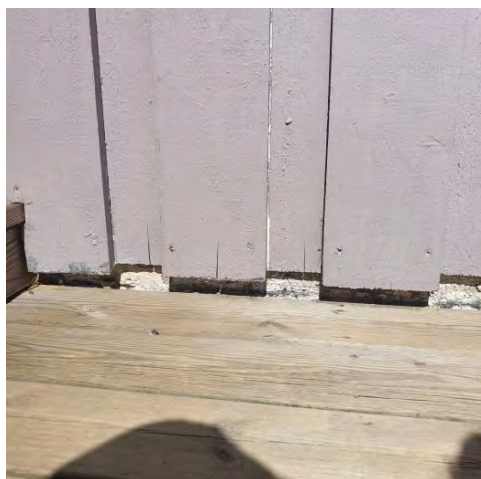


Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vinduene er ikke datamerket og anses for å være fra byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-3	
Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.	
Karmer er værslitte.	
Det registreres råteskader i karmer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefales at vinduene i kjellerstue byttes. De har passert antatt levetid og isolasjonsevne er lav. Råteskader er også påvist.	
Utbedringskostnader	
10 000 - 50 000	

6.9 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Stående kledning i første etasjeskille dermed liggende panel opp til tak.	
Noe værslitt fasade samt sprekkdannelse og råte nederst på den stående kledningen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er foretatt lokale utbedringer/ utskiftninger.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja



Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det registreres sprekker i fasadene

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Kledning har ikke tilstrekkelig lufting på alle vegger.

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

Liggende panel som starter fra etasjeskille er kun inspisert fra bakkenivå.

Som følge av beskaftenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av lufting ved eventuelt bytte av kledning. Det er i hovedsak nederst på stående kledning som bærer preg av dårlig lufting i form av sprekkdannelse og råte.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

6.10 Renner og nedløp

Type	Plast, Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp som er koblet på dreneringsrør.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Takrenner og nedløp ble byttet i 2022.	

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Pulttak
Pulttak med sveisepapp.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

Utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting.

Arbeid utført i 2022 av Storvik tak og bygg.

6.12 Taktekking

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av taktekking

TG-1

Eier opplyser at det ble underpapp, sveispapp, pipebeslag og luftebeslag. Dette ble gjort i 2022. Utført av Storvik tak og bygg.

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

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.15 Ildsted/Skorstein: 1etg

Type pipe	Tegl
Pipe er besiktiget innefra og har ikke noe å utsette på.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn montert i 2018	
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-2

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert

Gjøres oppmerksom på avvik fra feiervesenet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefales at feiervesenet får tilgang til pipe for videre undersøkelse.

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn er målt til 25cm. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

6.16 Ildsted/Skorstein: Kjeller

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Åpen peis
Åpen peis av eldre type, trolig fra byggeår.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Skorstein over tak er inspisert fra:

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bør monteres ildfast plate på gulvet.

6.17 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

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

Slagskade på platetopp.

Generell slitasje grunnet alder.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Platetopp kan vurderes byttet.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Romslig kjøkken med naturlig tilluft og mekanisk avtrekk over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk har begrenset funksjon. Ikke mulig å justere nivå.

Anbefalte tiltak avtrekk

Begrensning av funksjon kan skyldes fett / skitt i avtrekkvifte / rør. Rengjøring anbefales.

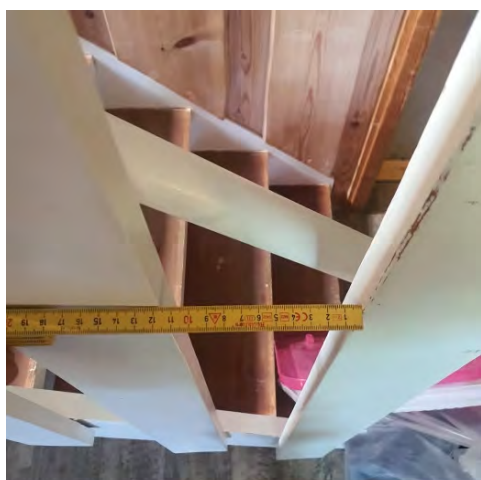
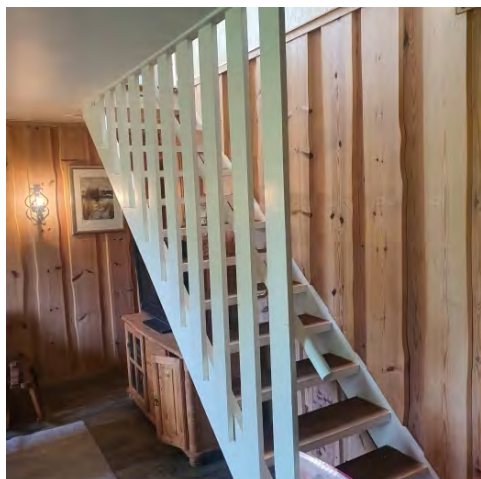
Utbedring av nivå justering på avtrekksvifte.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Mangler bruksendring: 2etg: Bad gjort om til bod/walk-in closet. Soverom gjort om til bad. Mangler ferdigattest: Påbygd bod ved garasje.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Før 1970 var det ikke spesifikke og detaljerte krav til brannvegger. Brannveggen oppfyller ikke dagens krav. Dette utløser ingen krav til utbedring da bolig er oppført før 1985.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
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?	Ja
Pulverapparat uten dato merking og service. Ukjent alder. Det mangler røykvarsler. På befaringsdag var røykvarslere tatt bort. Kunde opplyste på befaringsdag at de skulle monteres opp igjen, men batteri bytte skulle utføres.	

6.19 Toalettrom: 1etg

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bør vurderes mekanisk avtrekk.	

6.20 Trapp: Ned til kjeller



Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp med hvitmalt trappevanger og rekkverk.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-2

Trappen bærer preg av alder og slitasje, samt malingsflekker.

Trapp er antatt å være fra byggeår.

Mangler håndløper på begge sider.

Rekkverk har for stor åpning. Åpninger i rekkverk skal ikke være større enn 10cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av rekkverk og montering av håndløper.

6.21 Trapp: Opp til 2etg

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra antatt byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

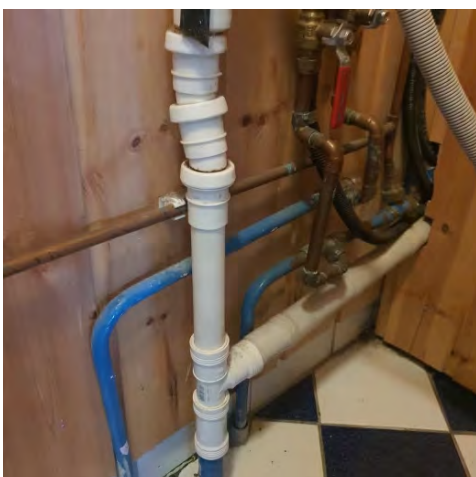
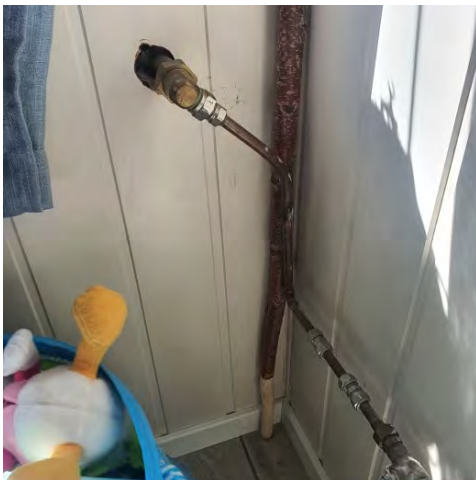
TG-2

TG-2 gitt grunnet antatt alder.

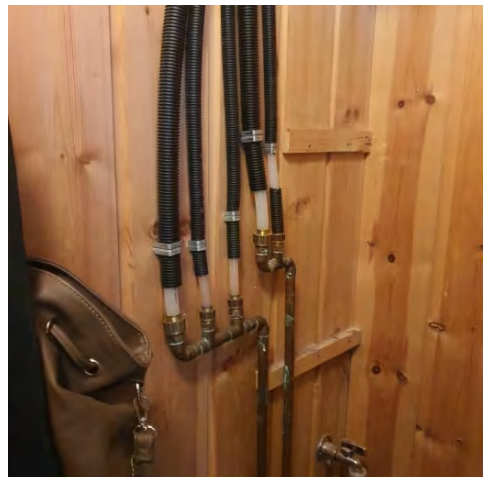
6.22 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør i plast som er synlig i kjeller. Avløpsrør avsluttes imot støpejern avløp.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Ingen dokumentasjon fremvist	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Ingen dokumentasjon.	
TG-2 blir satt grunnet antatt alder på avløpsrør nærmer seg estimert levetid.	

6.23 Vannledninger



Type anlegg	Plast, Kobber, Rør i rør system
Det er brukt forskjellige type materiell på anlegget. Dette er mest sannsynlig fordi det har blitt byttet samtidig som det har blitt pusset opp.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det har blitt utført arbeid, ingen dokumentasjon fremvist.	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	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?	Ikke kontrollert



Oppsummering av vannledninger

TG-2

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig på vaskerom.

Hvis kobberrør er fra byggeår burde disse vurderes byttet pga antatt levetid som er 25-100år. Anbefalt brukstid 50år.

Vannrør til utekran er uisolert og er utsatt for frost.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Deler av anlegget har behov for oppgradering pga estimert levetid.

6.24 Elektrisk

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

Nei

Type sikringer

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?

Ja

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

Nei

Er kabler tilstrekkelig festet?

Ja

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, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Det finnes ikke noen kursfortegnelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler ytterligere undersøkelse av det elektriske.

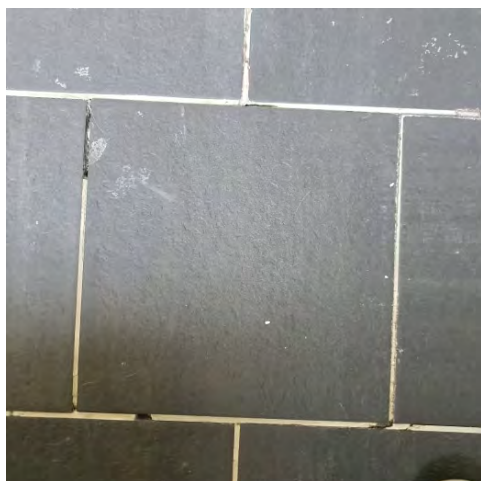
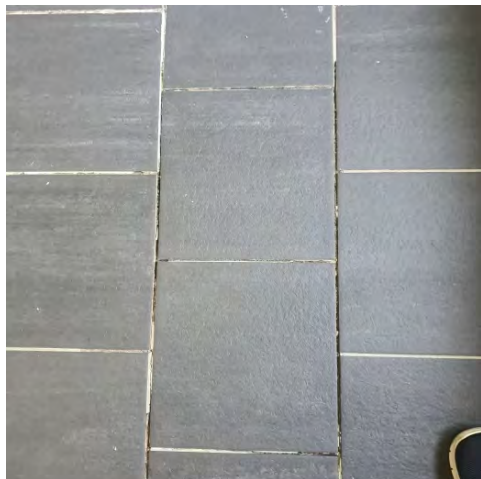
6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent da bereder ikke er merket med dato - Utseende messige er nok denne klar for å byttes.	
Størrelse	
192L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er plassert i rom uten sluk.	
Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.	
Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bereder anbefales å være plassert i rom med sluk.	

6.26 Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilerings og avtrekk fra våtrom/kjøkken.	
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Boenheten mangler ventilerings (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterlige klaffventiler i 1etg og kjeller anbefales. Det er ikke luftespalter på vinduene.	

6.27 Våtrom: Tilegg for våtrom 2etg



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

TG-3 satt grunnet mangel på bruksendring.

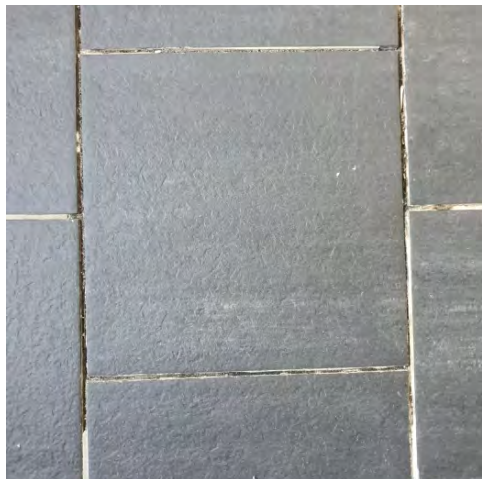
Anbefalte tiltak

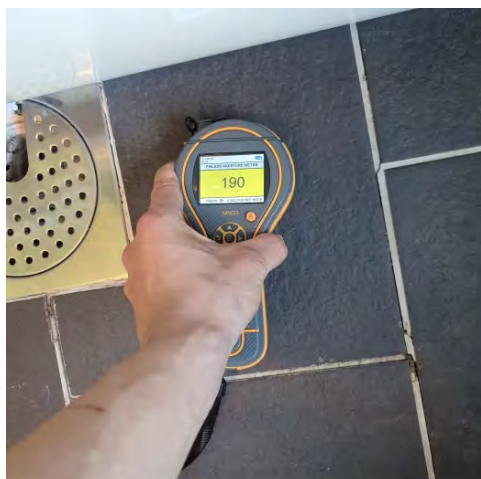
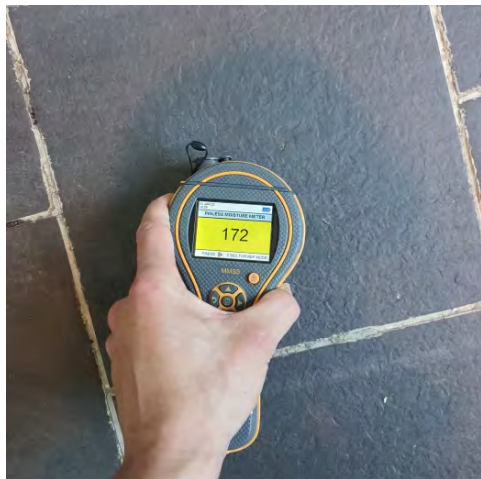
Melde inn bruksendring.

Det gjøres oppmerksom på at utbedringskostnader er et grovt overslag. Det er ikke dokumentasjon på utførelse, dermed kan det bli omfattende å melde bruksendring.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000





6.28 Våtrom: 2etg



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert i ca 2011. Dette ble utført med egeninnsats av eier.

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?

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

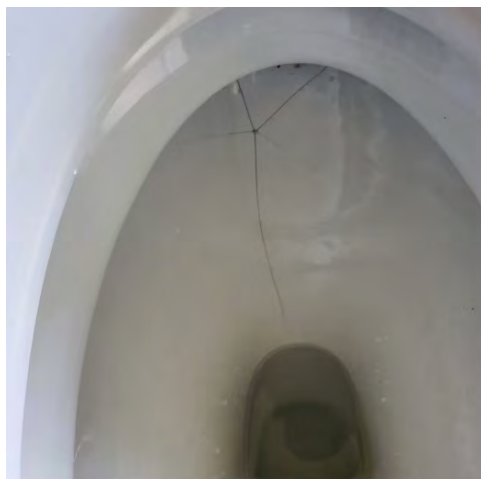
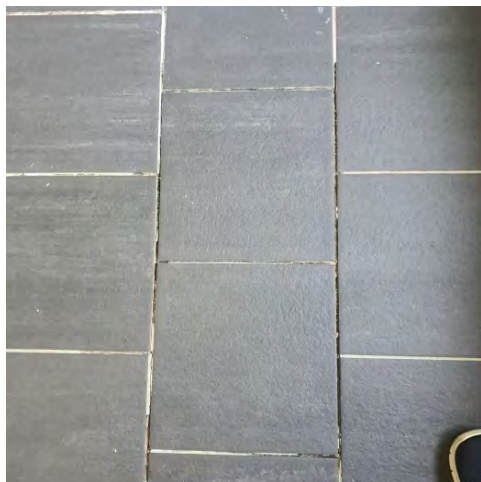
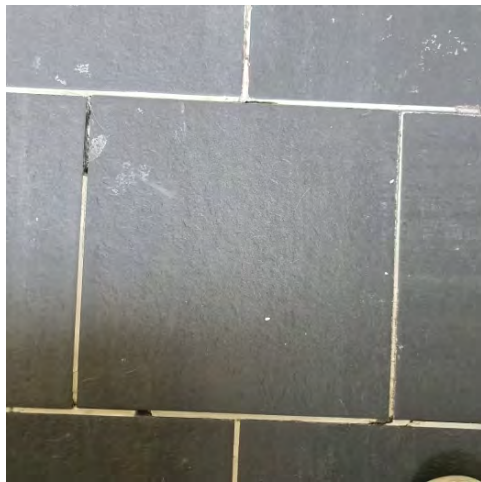
Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Oppsummering av overflater

TG-2

Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Begrunnelse for TG 2 på fallforholdet:

Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for bygging eller rehabilitering. Selv om forskriftskravet ikke er oppfylt, er det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet.

Avviket vurderes som vesentlig fordi det kan påvirke vannavrenning og rengjøring over tid, spesielt dersom sluket er delvis blokkert eller badet brukes uten nødvendig vedlikehold. Likevel utgjør ikke dagens tilstand en betydelig risiko for vannlekkasje eller skade på omkringliggende konstruksjoner.

På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2, som indikerer et avvik fra forskriftskravene uten at dette gir umiddelbar funksjons- eller sikkerhetsrisiko.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Veggmontert toalett med innebygd systerne, servant med servantskap, dusjkabinett med badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Ja



Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

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

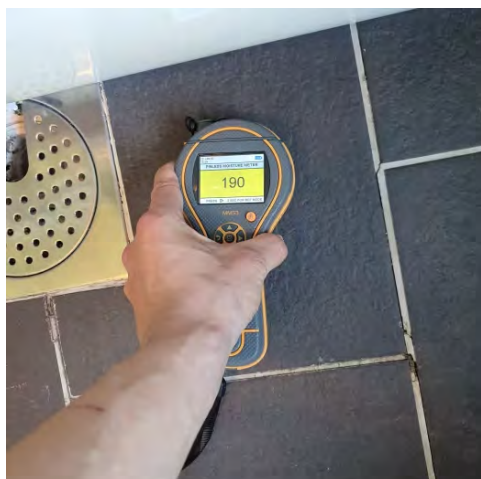
Det registreres sprekk i klosettet.

Det registreres en sprekk i servant.

Det registreres skader på dusjkabinettet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servant og toalett bør vurderes byttet for å forhindre ytterlige skader.



Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

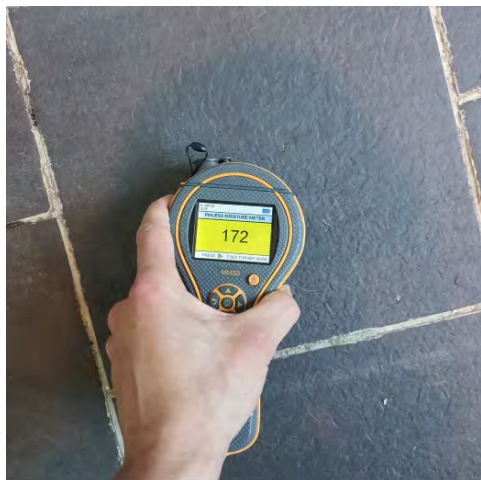
TG-2

Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Utbedring av avtrekk.

Rengjøring eller bytte ut.



Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Ja

Oppsummering av fukt

TG-2

Det ble ikke utført hulltaking da det er etablert dusjkabinett på badet.

Det ble utført fuktsøk på gulvoverflate hvor det ble indikert noe fukt.



Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Eier skriver i egenerklæring at badet er utført på egeninnsats / ufaglærte. Dette ble utført ca 2011.



Beskrivelse

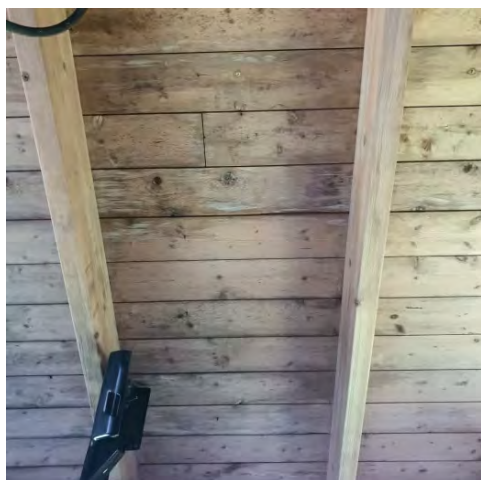
Bod sammenføyd med garasje. Utført arbeid 2011 med egeninnsats. Bod er påbygg. Det er lagt terrasse over garasje og bod.

Eier opplyser om at det er fukt/vann problemer i sammenføyningen mellom garasje og bod. Det er lagd renne på terrasse for å unngå dette, men det har ikke hatt ønsket effekt.

Det er synlig vannskader i bod på monterte hyller.

Sprekkdannelse i gulv.

Indikasjon på svertesopp i himling.



Oppsummering av øvrig

TG-3

Problemer med å få bod og garasje tett, ovenfra og ned.

Riss/sprekkdannelse gulv.

Fuktutslag på montert hylle.

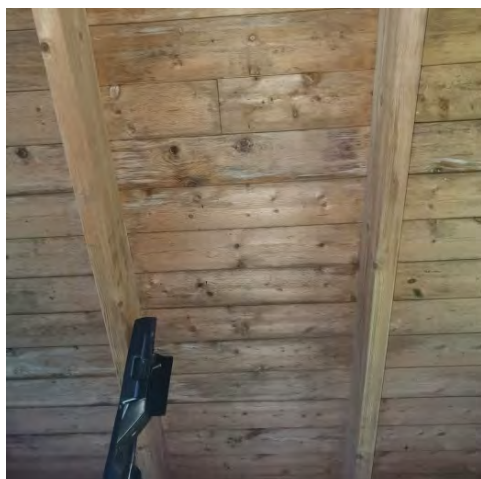
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

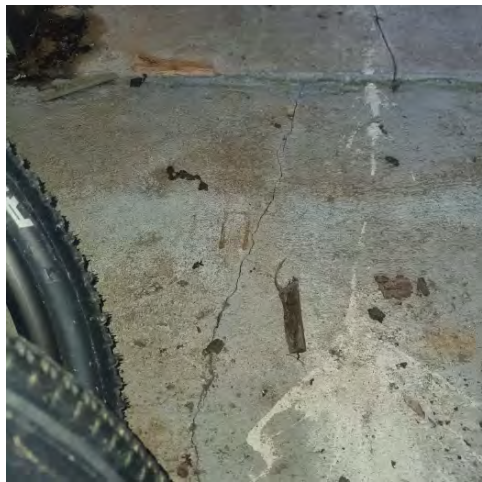
Må utbedres for å unngå mer skade / fukt.

Utbedringskostnader er et grovt overslag. Det må foretas ytterlige undersøkelser før riktig utbedringsmetode og kostnader kan settes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000







6.30 Øvrig: Vaskerom



Beskrivelse

Vaskerom har blitt gjort mindre for å få større gang. Dette har medført at sluk ligger skjult under skohylle i gangen.

Ingen synlig sluk eller form for membran.

Sluket ble funksjonstestet ved at vaskemaskin gikk.

Det ble ikke målt fall på befaringsdag pga målemuligheter.

Synlig fukt skader på vegg før sluk.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Bør utbedres for å unngå eventuelle skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av nåværende sluk eller flytte sluket inn på vaskerom.

Det gjøres oppmerksom på at utbedringskostnader er et grovt overslag.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

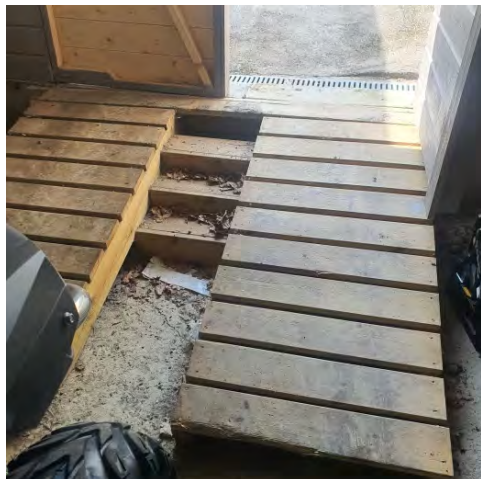


6.31 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Høyde på garasje er begrenset. Anser garasje som ikke egnet for bil. Dette på grunnlag av høyde på port og innfart inn i garasje. Det er idag laget ramper for inn og utkjøring pga nivå forskjell utenfor og inne i garasje.



6.32 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant