

Rugsveveien 9 2450 RENA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1896

BRA: 103 m²

BRA-i: 103 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

3

TG-2

13

TG-3

13

TG-IU

3

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/35302>

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

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Forholdet øker fuktbelastningen på grunnmuren. Vann fra yttertak er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og drenssystemet, og bør utbedres. Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i trematerialer (piggmåling: 22,1 vektprosent).

Anbefalte tiltak

Drenering bør skiftes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres en typisk "kjellerlukt" som erfaringsmessig kan komme fra en fuktskade og det registreres soppdannelse i himling. Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader (piggmåling: 22,1 vektprosent). Det registreres spor etter gnagere. Gnagere kan føre til skader på bygningen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser vedrørende soppdannelse i himling for å kartlegge omfang, og hvilke tiltak som vil være nødvendig.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det blir påvist sprekke i vindusglass på loft. Det registreres symptomer på fuktproblematikk på karm på loft. Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Det er ufullstendig beslag under vinduer noe som fører til at vann kan trenge inn i konstruksjonen. Omramminger er ført for nærme vannbrett og viser tegn til oppfukting og slitasje.

Anbefalte tiltak

Skade i vindu bør utbedres og det bør gjennomføres videre undersøkelser av fagkyndig for å kartlegge hvilke tiltak som vil være nødvendig vedrørende utvendig tetting.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Yttervegger

Oppsummering

Kledningen er i hovedsak ikke luftet og det er ikke montert musesperre bak trekledning. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen. Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Kledningen bærer preg av ufagmessig utførelse med for stor avstand mellom spikerslag, ujevn avslutning mot vannbrett, feilmontert beslag mot grunnmur og kledning ført for nærme terreng. Konstruksjonen er lukket, og der er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser av fagkyndig anbefales.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Det er stedvis store skader i takrenner.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en utskifting av takteking.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Taktekking

Oppsummering

Det er bulker og skader i takplater. Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Taktekkingen bør oppgraderes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent. Takstigen er en stige med bøyler over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Det registreres store skjevheter på loft, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 70 mm. Det registreres skjevhet i stue i 1. etasje, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 30 mm.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Skorstein har ikke fire frie sider. Det skal være mulig å påse at skorsteinens ytterflater er uten sprekke-dannelser med tanke på spredning av brann-gasser. Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under feierluke. Skorstein er innkledd med beslag, noe som gjør at kontroll for sprekker og liknende ikke er utført.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke avtrekk over stekesonen. Forholdet medfører økt fuktpåkjenning i rommet.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader ventilasjon: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler stedvis rekkverk. Trappen har åpninger på mer enn 10 cm. Trappen har tydelige tegn på slitasje og elde. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Overflatebehandling anbefales.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Elektrisk

Oppsummering

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet. Det er berøringsfare av spenningsførende ledninger i sikringsskap.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Berederen har ukjent alder og har derfor usikker restlevetid. Berederen er inndecket og derfor ikke visuelt kontrollert.

Anbefalte tiltak

Varmtvannsbereder bør skiftes ut og plasseres i rom med sluk eller annen sikring mot fuktskader ved lekkasje.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Krypkjeller

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres noe skjevheter og råte i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Oppretting og utskifting av råteskadet treverk anbefales. Overflatebehandling bør påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres stedvis malingsbobler, noe som indikerer forhøyet fukt i treverk i etasjen. Det er ingen ventilering av etasjen, og konstruksjonen er lukket. Oppbyggingen er ikke kjent.

Anbefalte tiltak

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldtloft

Oppsummering

Det er ingen adkomst til kaldtloftet.

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av kaldtloft/takkonstruksjon bør etableres.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Beskrivelse:

Innredningen er fra ukjent årstall. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Frittstående komfyr. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malt panel. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Vurdering:

Det registreres ufagmessig utførelse i skjøter på benkeplate og det mangler sokkellister. Forholdet er av estetisk karakter.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Tiltak kan gjennomføres ved behov.

Avløpsrør

Oppsummering

Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivarettatt på annen måte. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Deler av avløpsanlegget vurderes å ha nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Tiltak kan bli nødvendig. Forholdet bør holdes under oppsikt.

Vannledninger

Oppsummering

Åpen rørfordeling i kjeller. Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling. Vannrør i kobber har nådd en alder hvor det vil være stor risiko for lekkasjer. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost og kondens. Vannet var avstengt og derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av rørlegger for å kartlegge hvilke tiltak som vil være nødvendig.

Ventilasjon

Oppsummering

Klaffventil er tettet med isolasjon, noe som medfører lite ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Høydeforskjeller med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn hva som ideelt anbefales. Basert på en skjønnsvurdering er likevel forholdet vurdert til å gi tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, selv om fallforhold/oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt. Dør er plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på døren og omliggende veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Baderomsplater buler i skjøt i dusjsonen noe som eksponerer underkant av plate for vann

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Øvrig: Andre rom

Oppsummering

Det registreres knirk og skader i gulv. Det registreres symptomer på kondens på veggflater. Det er store skjevheter i himling i stue. Basert på alderen på overflater i boligen står flere av rommene foran en oppgradering.

Anbefalte tiltak

Ovennevnte avvik bør utbedres. Tiltak vedrørende alder på overflater kan gjennomføres ved behov.

Øvrig: Frittstående byggverk

Oppsummering

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelene. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er relativt høy slitasjegrad. Det registreres stedvise råteskader i kledningen og kledningen er ført for nærme terreng med påfølgende fare for oppfukting og skader over tid. Det registreres svanker i takkonstruksjon og takteking har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Enkelte yttervegger viser tegn til skjevheter.

Anbefalte tiltak

Bygningene bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å kartlegge hvilke tiltak som vil være nødvendig.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren er i hovedsak ikke kontrollert grunnet terrasser som er plassert mot grunnmur.

Våtrom: Bad

Oppsummering av ventilasjon

Det var ikke strøm i boligen på befaringsdagen. Funksjonstest av avtrekk er derfor ikke utført.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Funksjonstest av avtrekksvifte bør gjennomføres når dette lar seg gjøre.

Øvrig: Stikkledninger og tanker

Oppsummering

Vann og avløpsanlegg er nedgravd og er ikke kontrollert ut over alder, da dette krever spesialkompetanse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vannkvalitet eller tilstandsrapport for vanntilførsel/avløpsløsning, det anbefales at disse forholdene undersøkes nærmere av en fagspesialist. Manglende dokumentasjon kan innebære en risiko for forurensset drikkevann, noe som kan ha helsemessige konsekvenser. Potensielle avløpsproblemer kan føre til lekkasjer, luktproblemer og behov for reparasjoner. Dersom brønnen eller septikksystemet ikke fungerer tilfredsstillende, kan dette også medføre krav om utbedringer fra kommunen.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser med f.eks. kamerainspeksjon anbefales.

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

Vindu på loft (i åpen stilling) har ikke de minimumsmål som gjør at vinduet kan godkjennes som rømningsvindu. Det vurderes derfor at det mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person for å kartlegge forholdet i sin helhet. Tiltak må påregnes.

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

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.9.2025

Rapportdato
11.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Lars Guttorm Hanevold**

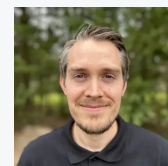
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



Om bygningssakkyndig:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Rugsveien 9, 2450 Rena**

Kommunenr: **3423** Gårdsnr: **2** Bruksnr: **56** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1896** - Byggeår er hentet fra PropCloud.no.
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig beliggende i Rugsveien 9 i Stor-elvdal kommune.

Enebolig oppført i 1896. Grunnmur av gråsteinsmur. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller og krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Enkelte varevinduer og koblete vinduer.

TOMT

Eiet tomt (3576 m2 iht. PropCloud.no) opparbeidet med plenarealer, diverse beplantninger og gruset innkjørsel.

PARKERING

Parkering i egen carport og biloppstillingsplass på privat tomt.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via kommunal veg.

Boligen har privat stikkledning tilknyttet borehull/brønn og privat septiktank.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Enebolig over tre etasjer bestående av:

Kjelleretasje: Uinnredet kjellerrom (ikke måleverdig).

1. Etasje: Stue, kjøkken, bad, to entrèer, gang, og toalettrom.

Loftsetasje: Gang og to soverom.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Laminat, gulvbelegg og malt heltregulv.

Vegg: Malt panel, malte flater og veggplater.

Himling: Malt panel og malte flater.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad. Øvrig elektrisk oppvarming med panelovner.

Peisovn med glassdør på kjøkken. Åpen peis i stue.

Varmepumpe (luft-til-luft) i stue.

VENTILASJON

Det er ingen ventilering av boligen. Periodevis mekanisk avtrekk fra bad.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	103	103	0	0	12
Carport med bod	53	0	53	0	0
Mindre frittstående byggverk	60	0	60	0	0
Totalt m²	216	103	113	0	12

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	0	0	0	0	0
1. etasje	75	75	0	0	12
Loftsetasje	28	28	0	0	0
Totalt m²	103	103	0	0	12

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	7	0	7
Totalt m²	7	0	7

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	75	75	0		
Loftsetasje	28	28	0	Gang og to soverom.	
Totalt m²	103	103	0		

Bygning: Carport med bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	53	0	53	0	0
Totalt m²	53	0	53	0	0

Bygning: Mindre frittstående byggverk

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	60	0	60	0	0
Totalt m²	60	0	60	0	0

Kommentar til arealberegning

Areal i kjeller er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Det er valgt å slå sammen arealet på mindre frittstående byggverk på tomten. Mindre frittstående byggverk er fordelt på følgende areal:

Bod med utedo: 12 m².

Laftet bod: 12 m².

Vedbod: 26 m².

Brakke i utkant av tomten: 10 m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Bilde viser taknedløp avsluttet over bakken.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuksikring 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?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-3

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Terrengtet rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Forholdet øker fuktbelastningen på grunnmuren. Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og drens-systemet, og bør utbedres. Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i trematerialer (piggmåling: 22,1 vektprosent).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering bør skiftes.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament



Bilde viser terrasse som skjuler grunnmur.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
Grunnmuren er i hovedsak ikke kontrollert grunnet terrasser som er plassert mot grunnmur.	

TG-IU

6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av kryp kjeller	
Kryp kjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en kryp kjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Adkomst til kryp kjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.	

TG-2

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Grovkjeller
Kjelleren er en jordkjeller.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	
Det registreres en typisk "kjellerlukt" som erfaringsmessig kan komme fra en fuktskade og det registreres soppdannelse i himling. Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader (piggmåling: 22,1 vektprosent). Det registreres spor etter gnagere. Gnagere kan føre til skader på bygningen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser vedrørende soppdannelse i himling for å kartlegge omfang, og hvilke tiltak som vil være nødvendig.	

TG-3

Bilde viser soppdannelse i himling.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Bilde viser fuktmåling i himling.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Bilde viser platting.

Type

Platting

Utgang fra entré til vestvendt platting på 12 m². Platting i trekonstruksjoner. Plattingen har utebelysning og utvendig stikkontakt. Gulvflater belagt med terrassebord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

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

Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Det registreres noe skjevheter og råte i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppretting og utskifting av råteskadet treverk anbefales. Overflatebehandling bør påregnes.

6.6 Vinduer og dører



Bilde viser slitasje og omramming ført for nærme vannbrett.

Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelter. Vinduer med karmmer av tre, og to-lags glass, koblete vinduer og varevinduer. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Balkongdør ble skiftet i 2021. Flere vinduer ble skiftet i 2019 og 2021.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmmer, 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 blir påvist sprekk i vindusglass på loft. Det registreres symptomer på fuktproblematikk på karm på loft. Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Det er ufullstendig beslag under vinduer noe som fører til at vann kan trenge inn i konstruksjonen. Omramminger er ført for nærme vannbrett og viser tegn til oppfukting og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skade i vindu bør utbedres og det bør gjennomføres videre undersøkelser av fagkyndig for å kartlegge hvilke tiltak som vil være nødvendig vedrørende utvendig tetting.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.7 Yttervegger



Bilde viser feilmontert vannbrettbeslag på nedre del av yttervegg.

Type fasade

Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det vurderes at det er gjennomført arbeider etter byggeår. Tidspunkt og omfang for arbeidene kan ikke verifiseres.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

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-3**

Kledningen er i hovedsak ikke luftet og det er ikke montert musesperre bak trekledning. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen. Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Kledningen bærer preg av ufagmessig utførelse med for stor avstand mellom spikerslag, ujevn avslutning mot vannbrett, feilmontert beslag mot grunnmur og kledning ført for nærme terreng. Konstruksjonen er lukket, og der er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser av fagkyndig anbefales.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Innredet loft (lukket konstruksjon)

Er loftet innredet etter byggeår?

Ukjent

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

Ja

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

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

Det registreres stedvis malingsbobler, noe som indikerer forhøyet fukt i treverk i etasjen. Det er ingen ventilering av etasjen, og konstruksjonen er lukket. Oppbyggingen er ikke kjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldtloft

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

Det er ingen adkomst til kaldtloftet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst for inspeksjon av kaldtloft/takkonstruksjon bør etableres.

6.10 Renner og nedløp



Bilde viser skadde takrenner.

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det vurderes at det er gjennomført arbeider etter byggeår. Tidspunkt og omfang for arbeidene kan ikke verifiseres.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Det er stedvis store skader i takrenner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en utskifting av takteking.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.12 Taktekking



Bilde viser takteking.

Type teking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking TG-3	
Det er bulker og skader i takplater. Taktekingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Taktekingen bør oppgraderes.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.13 Utstyr på tak



Bilde viser manglende snøfanger.

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak TG-3	
Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfanger over inngangsparti. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.	
Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent. Takstigen er en stige med bøyler over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet. Forskriftsmessig adkomst for feier bør etableres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn



Bilde viser måling av etasjeskiller.

Type Trebjelkelag

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Det registreres store skjevheter på loft, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 70 mm. Det registreres skjevhet i stue i 1. etasje, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 30 mm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Utbedringskostnader 10 000 - 50 000

6.15 Ildsted/Skorstein



Bilde viser åpen peis.

Type pipe Tegl

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn, Åpen peis

Åpen peis i stue. Vedovn på kjøkken.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? Ja

Er det påvist avvik ved ildsted/feierluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Ja

Skorstein over tak er inspisert fra: Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-3

Skorstein har ikke fire frie sider. Det skal være mulig å påse at skorsteinens ytterflater er uten sprekkdannelser med tanke på spredning av branngasser. Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under feierluke. Skorstein er innkledd med beslag, noe som gjør at kontroll for sprekker og liknende ikke er utført.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Utbedringskostnader 10 000 - 50 000



Bilde viser ufagmessig skjøting av benkeplate.

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-2

Beskrivelse:

Innredningen er fra ukjent årstall. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Frittstående komfyr. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malt panel. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Vurdering:

Det registreres ufagmessig utførelse i skjøter på benkeplate og det mangler sokkellister. Forholdet er av estetisk karakter.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Tiltak kan gjennomføres ved behov.

Avtrekk

Type avtrekk

Ingen

Oppsummering av avtrekk

TG-3

Det er ikke avtrekk over stekesonen. Forholdet medfører økt fuktpåkjenning i rommet.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader avtrekk

10 000 - 50 000



Bilde viser brannslukningsapparat.

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

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

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

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Vindu på loft (i åpen stilling) har ikke de minimumsmål som gjør at vinduet kan godkjennes som rømningsvindu. Det vurderes derfor at det mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person for å kartlegge forholdet i sin helhet. Tiltak må påregnes.

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

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

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

6.18 Toalettrom



Bilde viser toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne? Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-1

Gulvflate belagt med gulvbelegg. Veggplater på vegg. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Gulvstående toalett.

6.19 Trapp



Bilde viser trapp.

Beskrivelse

Lukket trapp av tre med håndløper av tre mellom 1.etasje og loftsetasje.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-3

Trappen mangler stedvis rekkverk. Trappen har åpninger på mer enn 10 cm. Trappen har tydelige tegn på slitasje og elde. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Overflatebehandling anbefales.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.20 Avløpsrør



Bilde viser avløpsrør i kjeller.

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Det er gjennomført arbeider på deler av anlegget. Eksakt omfang og tidspunkt for arbeidene kan ikke verifiseres.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ja

Er det sen avrenning fra tappested?

Ukjent

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ja

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

Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivarettatt på annen måte. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Deler av avløpsanlegget vurderes å ha nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak kan bli nødvendig. Forholdet bør holdes under oppsikt.

6.21 Vannledninger



Bilde viser åpen rørfordeling.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det vurderes at det er gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår. Eksakt omfang og tidspunkt for arbeidene kan ikke verifiseres.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Åpen rørfordeling i kjeller. Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling. Vannrør i kobber har nådd en alder hvor det vil være stor risiko for lekkasjer. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost og kondens. Vannet var avstengt og derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av rørlegger for å kartlegge hvilke tiltak som vil være nødvendig.

6.22 Elektrisk



Bilde viser sikringsskap.

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?	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?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

TG-3

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet. Det er berøringsfare av spenningsførende ledninger i sikringsskap.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjeller

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
Ukjent	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ikke kontrollerbart
Er bereder over 20 år?	Ukjent
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-3
Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Berederen har ukjent alder og har derfor usikker restlevetid. Berederen er inndekket og derfor ikke visuelt kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Varmtvannsbereder bør skiftes ut og plasseres i rom med sluk eller annen sikring mot fuktskader ved lekkasje.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.24 Ventilasjon



Type ventilering	Ingen ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Klaffventil er tettet med isolasjon, noe som medfører lite ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.	

6.25 Våtrom: Bad



Bilde viser mangelfull tetting i rørgjennomføring under servant.



Bilde viser buling i baderomsplate.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv med gulvvarme. Våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet fremstår som oppgradert i nyere tid, men eksakt tidspunkt og omfang for arbeidene kan ikke verifiseres.

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)?

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?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Høydeforskjeller med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn hva som ideelt anbefales. Basert på en skjønnsvurdering er likevel forholdet vurdert til å gi tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, selv om fallforhold/oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt. Dør er plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på døren og omliggende veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Baderomsplater buler i skjøt i dusjsonen noe som eksponerer underkant av plate for vann	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-IU
Det var ikke strøm i boligen på befaringsdagen. Funksjonstest av avtrekk er derfor ikke utført.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Funksjonstest av avtrekksvifte bør gjennomføres når dette lar seg gjøre.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er benyttet hull fra tidligere takstmann på tilstøtende toalettrom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen (relativ fuktighet ble målt til 42,1 prosent, ved 16 celsius).	

Dokumentasjon

6.26 Øvrig: Andre rom

Beskrivelse

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

Gulvflater av laminat, gulvbelegg og malt heltregulv.
Veggflater av malt panel, malte flater og veggplater.
Himlingsflater av malt panel og malte flater.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det registreres knirk og skader i gulv. Det registreres symptomer på kondens på veggflater. Det er store skjevheter i himling i stue. Basert på alderen på overflater i boligen står flere av rommene foran en oppgradering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ovennevnte avvik bør utbedres. Tiltak vedrørende alder på overflater kan gjennomføres ved behov.

6.27 Øvrig: Frittstående byggverk

Beskrivelse

Det er valgt å vurdere frittstående byggverk på tomten under ett punkt, da slitasjegrad og byggemåte i hovedsak er lik.

Frittstående byggverk med yttervegger i trekonstruksjoner. Saltak og pulttak i trekonstruksjoner utvendig tekket med metallplater. Fundamentert på naturstein.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelene. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er relativt høy slitasjegrad. Det registreres stedvise råteskader i kledningen og kledningen er ført for nærme terreng med påfølgende fare for oppfukting og skader over tid. Det registreres svanker i takkonstruksjon og taktekking har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Enkelte yttervegger viser tegn til skjevheter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bygningene bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å kartlegge hvilke tiltak som vil være nødvendig.

6.28 Øvrig: Radon



Bilde viser utsnitt av radonkart.

Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med usikker aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

6.29 Øvrig: Stikkledninger og tanker

Beskrivelse

Boligen har private stikkledninger tilknyttet borehull/brønn og septikkum. Utvendige vann- og avløpsledninger har ukjent alder.

Oppsummering av øvrig

TG-IU

Vann og avløpsanlegg er nedgravd og er ikke kontrollert ut over alder, da dette krever spesialkompetanse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vannkvalitet eller tilstandsrapport for vanntilførsel/avløpsløsning, det anbefales at disse forholdene undersøkes nærmere av en fagspesialist. Manglende dokumentasjon kan innebære en risiko for forurenset drikkevann, noe som kan ha helsemessige konsekvenser. Potensielle avløpsproblemer kan føre til lekkasjer, luktproblemer og behov for reparasjoner. Dersom brønnen eller septikksystemet ikke fungerer tilfredsstillende, kan dette også medføre krav om utbedringer fra kommunen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant