

Bjørkekroken 52

1405 LANGHUS

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: 2-mannsbolig (vertikaldelt)

Byggeår: 1991

BRA: 134 m²

BRA-i: 128 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

14

TG-3

3

TG-IU

2

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/36059>

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

Vinduer og dører

Oppsummering

TG3:

2 etasje:

Råteskadet belisting til balkongdør.

TG2:

2 etasje:

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Avflassing av maling på karmen inne/utvendig.

Enkelte vindu/balkongdør tar i karm og har behov for justering.

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).

Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

1.etasje:

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Avflassing av maling på karmen inne/utvendig.

Enkelte vindu/terrassedør tar i karm og har behov for justering.

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).

Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Beskrivelse:

Vinduer/terrassedør/balkongdører/innerdører er fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Prisestimatet gjelder for bytting av belisting utvendig til balkongdør. Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.

Vinduer/terrasse/balkongdør fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Overflatebehandlinger anbefales.

Justeringer/smøring anbefales.

Tetningslister anbefales å byttes ut for å forhindre for stor varmetap.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad 1. etasje

Oppsummering

TG3:

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på veggoverflater. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Hulltaking:

Hullet er ikke tatt på ideelt sted, men tatt på det beste tilgjengelige stedet.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved entre mot bad. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringsstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.

Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Beskrivelse:

Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med en bredde på 98cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Gustavsberg. Utstyrt med dusjkabinett, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, bereder, stoppekran og gulvstående wc.

Anbefalte tiltak

Badet er over forventet levetid og renovering må påregnes.

Det må benyttes dusjkabinett frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann. Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Våtrom: Bad 2. etasje

Oppsummering

TG3:

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på veggoverflater. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Hulltaking:

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom 1 mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringsstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.

Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Beskrivelse:

Belegg på gulv og panelplater på vegger. Malte plater i himling. Reflektorovn. Servant med ettgreps armatur fra Mora. Utstyrt med åpen dusj, mekanisk avtrekk og gulvstående wc.

Anbefalte tiltak

Badet er over forventet levetid og renovering må påregnes.

Det må benyttes dusjkabinett frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann. Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

TG2:

Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.

Anbefalte tiltak

Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter. Manglende fall i terrenget kan gi økt fuktbelastning mot bygningen.

Balkong, terrasse, platting: Balkong 2 etasje

Oppsummering

TG2:

Malingsavflassing på terrassebord/rekkverk.

Til informasjon: Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men oppfyller kravet ved byggeår. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Beskrivelse:

Eier opplyser å ha malt/beiset balkongen i nyere tid.

Sørøst-vendt balkong på ca. 6 m² med adkomst fra soverom 3.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling anbefales.

Balkong, terrasse, platting: Markterrasse 1. etasje

Oppsummering

TG2:

Malingsavflassing/alger på terrassebord.

Beskrivelse:

Eier opplyser å ha malt/beiset markterrassen i nyere tid.

Sørøst-vendt markterrasse på ca. 50 m² med adkomst fra spisestue.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

TG2:

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 fuktskader med behov for ekstra vedlikehold/utskiftinger.

Avflassing av maling på panelbord.

Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.

Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant.

Beskrivelse:

Yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjon fra byggeår. Utvendige fasader av panel.

Anbefalte tiltak

Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggisolering ol

Rengjøring og overflatebehandling anbefales.

Musetettingen bør utbedres.

Kledningsbord med punktråte bør holdes under oppsikt og etter hvert utbedres.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

TG2:

Undertaket har misfarging av svertesopp/muggsopp.

Beskrivelse:

Kaldtloft med adkomst fra gang i 2. etasje. Undertak av takplater.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn anbefales. Misfarging i form av svertesopp/muggsopp kan komme som følge av luftlekkasjer til kaldt loft hvor varmt, fuktig luft kondenserer på undertaket. Ved negativ utvikling anbefales det ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak må iverksettes som utbedring av dampsperre og/eller økt lufting.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG2:

Det registreres nedbøy/skjevheter/ rust i takrenner/nedløp.

Over halvparten av forventet levetid for renner/nedløp/beslag.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekkning.

Taktekking

Oppsummering

TG2:

Tekkingen har slitasje og mose på grunn av elde/alder.

Det er påvist avvik ved beslagsløsninger rundt pipe.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen/undertak.

Eier opplyser at det er knekt takstein rundt pipe.

Beskrivelse:

Taktekking er fra byggeår.

Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft'

Yttertaket er kun besiktiget fra takfot stående i fra bakkenivå/balkong. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Anbefalte tiltak

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Knekt takstein bør byttes for å forhindre større lekkasjer i undertaket.

Mose bør fjernes. Mose kan tære på tekkingen og demme opp for vann som kan føre til at vann føres inn på undertaket

Utstyr på tak

Oppsummering

TG2:

Snøfangere mangler på hele eller deler av taket, men det var ikke påkrevd ved byggemeldingstidspunktet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales montert snøfangere på hele eller deler av taket.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

TG2:

Det mangler ildfast plate på gulvet under sotluken/feieluken på pipen.

Soteluke er ikke mulig å åpne fordi denne er malt igjen.

Det er avvik i beslag rundt pipa.

Beskrivelse:

Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken.

Anbefalte tiltak

Ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke anbefales.

Utbedring av beslag på pipe over tak anbefales.

Det anbefales å gjøre soteluke mulig å åpne.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2:

Det er ikke påvist bruk av komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.

Beskrivelse:

Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkken er fra ca 2017 og type IKEA (eiers opplysning).

3-stavs eikeparkett på gulv. Flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malte plater i himling. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 38mm. Underlimt oppvaskkum med 1 1/2 kum og ettgreps armatur som er svingbart og uttrekkbart munnstykke. Lys og stikk under overskap og stikk på vegg. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt.

Avløpsrør

Oppsummering

TG2:

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

Beskrivelse:

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.

Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

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

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

TG2:

Vannrør fra bad har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Beskrivelse:

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.

Stoppekran er plassert i bad i skap med varmtvannsberder

Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom.

Varmtvannsbereder: Bad 1. etasje

Oppsummering

TG2:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

Anbefalte tiltak

Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

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

Øvrig: Parkettgulv

Oppsummering

TG2:

Bruksslitasje på parkettgulv som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Utskiftninger/utbedringer av parkettgulv anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

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.

Merknad: Det er en løs ujordet ledning i sikringsskapet. Opplyst fra utførende elektriker at ledningen ikke er en strømførende kabel.

Avvik registret:

Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Antall kuser på kursoversikt er ikke overført til sikringsskap. Det mangler merking av kurser.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.

Følgende arbeider har blitt utført:

2021: Montering av Easses ladestasjon på ny 40A kurs og overspenningsvern.

Det er fremlagt samsvarserklæring datert 25.11.2021, utført av MR Elektro AS.

Anbefalte tiltak

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

Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Oppdatering av kurser i sikringsskap opp mot kursoversikten anbefales.

Sikringsskap bør tettes med masse beregnet for formålet grunnet berøringsfare.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Vedlagte tegninger er speilvendte utfra boligen som er vurdert.

2. etasje: Ny innervegg er satt opp og ny rominndeling er utført.

1. etasje: Innervegg mellom stue/spisestue er tatt bort.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.9.2025

Rapportdato
3.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Mette-Camilla Baggerød**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**

Telefon: **98846531**

Firma: **Fidens AS**

Epost: **joakim@fidens.no**

Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Informasjon om boligen

Adresse: **Bjørkekroken 52, 1405 Langhus**

Kommunenr: **3207**

Gårdsnr:

107

Bruksnr:

405

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1991** - Kilde: eiendomsverdi.no

Boligtype: **2-mannsbolig (vertikaldelt)**

Generell beskrivelse av boligen:

2-mannsbolig er oppført over 2 plan + kladtloft.

Standard på boligen er etter byggeår. Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. I 2. etasje måles høyeste takhøyde til å være ca 2,41m i bod. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,39m i soverom 2.

I 1. etasje måles høyeste takhøyde til å være ca 2,39m i bad. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,36m i spisestue.

Boligen ventileres med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Vinduer med 2-lags glass.

Innerdører har hvit omramning. Entrédør med innfelt glassfelt.

Innerdører fra entre til gang i 1. etasje har innfelt glass.

Byggemåte:

Boligen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre. Fasade er kledd med panel. Taket er et saltak og valmtak, og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag.

For mer info se tilstandsrapport.

Tiltak etter byggeår:

År Beskrivelse

2023 Bad 1. etasje: Nye gulvfliser/malt overflate vegger. Nytt sanitærutstyr (eiers opplysning)

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med 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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: 2-mannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	64	64	0	0	6
1. etasje	70	64	6	0	50
Totalt m²	134	128	6	0	56

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	64	58	6	Gang, bad, 3 soverom.	Bod.
1. etasje	70	64	6	Entre, bad, gang, stue, spisestue, kjøkken.	Utebod.
Totalt m²	134	122	12		

Kommentar til arealberegning

Utebod på ca. 6m² (medtatt som BRA-e).

Arealet til kaldtloftet er ikke medtatt i arealoppsettet grunnet ikke gangbart gulv.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av boligen og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
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-2
TG2: Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter. Manglende fall i terrenget kan gi økt fuktbelastning mot bygningen.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	

6.3 Balkong, terrasse, platting: Balkong 2 etasje

Type	Balkong
Sørøst-vendt balkong på ca. 6 m ² med adkomst fra soverom 3.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser å ha malt/beiset balkongen i nyere tid.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
TG2: Malingsavflassing på terrassebord/rekkverk. Til informasjon: Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men oppfyller kravet ved byggeår. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet. Beskrivelse: Eier opplyser å ha malt/beiset balkongen i nyere tid. Sørst-vendt balkong på ca. 6 m² med adgang fra soverom 3.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling anbefales.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse 1. etasje

Type	Terrasse
Sørst-vendt markterrasse på ca. 50 m ² med adgang fra spisestue.	
Er det gjennomført arbeid etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser å ha malt/beiset markterrassen i nyere tid.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
TG2: Malingsavflassing/alger på terrassebord. Beskrivelse: Eier opplyser å ha malt/beiset markterrassen i nyere tid. Sørst-vendt markterrasse på ca. 50 m² med adgang fra spisestue.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling anbefales.	



TG3:
Råteskadet belisting.

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Innerdører har hvit omramning. Entrédør med innfelt glassfelt.
Innerdører fra entre til gang i 1. etasje har innfelt glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Vinduer/ terrassedør/balkongdører/innerdører er fra byggeår.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

TG3:
2 etasje:
Råteskadet belisting til balkongdør.

TG2:
2 etasje:
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Avflassing av maling på karmen inne/utvendig.
Enkelte vindu/balkongdør tar i karm og har behov for justering.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

1.etasje:
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Avflassing av maling på karmen inne/utvendig.
Enkelte vindu/terrassedør tar i karm og har behov for justering.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Beskrivelse:
Vinduer/ terrassedør/balkongdører/innerdører er fra byggeår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Prisestimatet gjelder for bytting av belisting utvendig til balkongdør. Prisestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.
Vinduer/terrasse/balkongdør fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Justeringer/smøring anbefales.
Tetningslister anbefales å byttes ut for å forhindre for stor varmetap.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.6 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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-2	
TG2: 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 fuktskader med behov for ekstra vedlikehold/ utskiftninger. Avflassing av maling på panelbord. Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende. Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant. Beskrivelse: Yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjon fra byggeår. Utvendige fasader av panel.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol Rengjøring og overflatebehandling anbefales. Musetettingen bør utbedres. Kledningsbord med punktråte bør holdes under oppsikt og etter hvert utbedres.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Kaldtloft med adkomst fra gang i 2. etasje. Undertak av takplater.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

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

TG2:
Undertaket har misfarging av svertesopp/muggsopp.

Beskrivelse:
Kaldtloft med adkomst fra gang i 2. etasje. Undertak av takplater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig tilsyn anbefales. Misfarging i form av svertesopp/muggsopp kan komme som følge av luftlekkasjer til kaldt loft hvor varmt, fuktig luft kondenserer på undertaket. Ved negativ utvikling anbefales det ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak må iverksettes som utbedring av dampsperre og/eller økt lufting.

6.8 Renner og nedløp

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

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

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

Oppsummering av renner og nedløp**TG-2**

TG2:
Det registreres nedbøy/skjevheter/ rust i takrenner/nedløp.
Over halvparten av forventet levetid for renner/nedløp/beslag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak, Valmet tak
-----------------	--------------------

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**

Takkonstruksjon i henhold til alder. Ventilering er registrert ved spalte i gesims.

Beskrivelse:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Taktekking'
Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra terrasse/balkong. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler.

6.10 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
TG2: Tekkingen har slitasje og mose på grunn av elde/alder. Det er påvist avvik ved beslagsløsninger rundt pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen/undertak. Eier opplyser at det er knekt takstein rundt pipe. Beskrivelse: Taktekking er fra byggeår. Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft' Yttertakket er kun besiktiget fra takfot stående i fra bakkenivå/balkong. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Knekt takstein bør byttes for å forhindre større lekkasjer i undertaket. Mose bør fjernes. Mose kan tære på tekkingen og demme opp for vann som kan føre til at vann føres inn på undertaket	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
TG2: Snøfangere mangler på hele eller deler av taket, men det var ikke påkrevd ved byggemeldingstidspunktet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales montert snøfangere på hele eller deler av taket.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-1	
2. etasje: Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter. 1. etasje: Det registreres stedvis knirk. Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av entre registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-2**

TG2:

Det mangler ildfast plate på gulvet under sotluken/feieluken på pipen.
Soteluke er ikke mulig å åpne fordi denne er malt igjen.
Det er avvik i beslag rundt pipa.

Beskrivelse:

Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke anbefales.
Utbedring av beslag på pipe over tak anbefales.
Det anbefales å gjøre soteluke mulig å åpne.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

TG2:

Det er ikke påvist bruk av komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.

Beskrivelse:

Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkken er fra ca 2017 og type IKEA (eiers opplysning).

3-stavs eikeparkett på gulv. Flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malte plater i himling. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 38mm. Underlimt oppvaskkum med 1 1/2 kum og ettgrep armatur som er svingbart og uttrekkbart munnstykke. Lys og stikk under overskap og stikk på vegg. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Vedlagte tegninger er speilvendte utfra boligen som er vurdert. 2. etasje: Ny innervegg er satt opp og ny rominndeling er utført. 1. etasje: Innervegg mellom stue/spisestue er tatt bort.	
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?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder måles til ca: 2. etasje: Bad: 2,40m Soverom 2: 2,39m Bod: 2,41m 1. etasje: Bad: 2,39m Stue/spisestue: 2,37-2,36m	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i hver etasje.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukningsapparat er fra 2022.	

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
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?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Normal slitegrad i henhold til alder.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
--	----

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
--	-----

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
--	-----

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

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

TG2:
Innvendige avløpsrør tilknyttet bad har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Beskrivelse:
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
-------------	---------------

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

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.

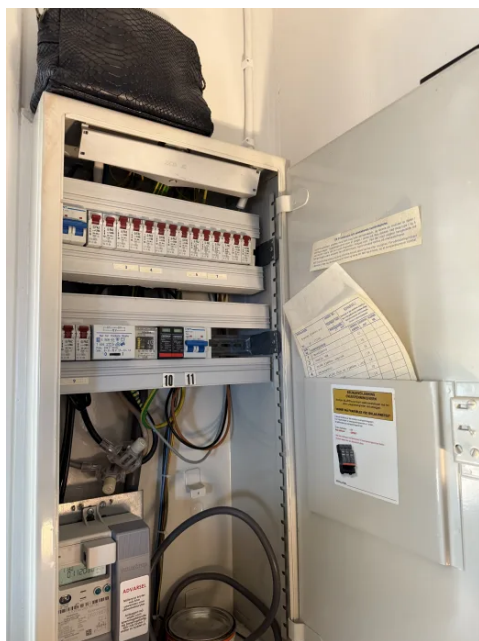
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
---	-----

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
---	-----

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
TG2: Vannrør fra bad har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Beskrivelse: Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken. Stoppekran er plassert i bad i skap med varmtvannsbereder Stoppekran fungerer som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom.	

6.19 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i entre. Kursoversikt på innside skapdør.

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
Følgende arbeider har blitt utført: 2021: Montering av Easses ladestasjon på ny 40A kurs og overspenningsvern. Datert 25.11.2021, utført av MR Elektro AS.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

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.

Merknad: Det er en løs ujordet ledning i sikringsskapet. Opplyst fra utførende elektriker at ledningen ikke er en strømførende kabel.

Avvik registret:

Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Antall kuser på kursoversikt er ikke overført til sikringsskap. Det mangler merking av kurser.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.

Følgende arbeider har blitt utført:

2021: Montering av Easses ladestasjon på ny 40A kurs og overspenningsvern.

Det er fremlagt samsvarserklæring datert 25.11.2021, utført av MR Elektro AS.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Oppdatering av kurser i sikringsskap opp mot kursoversikten anbefales.

Sikringsskap bør tettes med masse beregnet for formålet grunnet berøringsfare.

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral

TG-IU

Eier er ikke kjent om det er noen oljetank på eiendommen.

6.21 Varmtvannsbereder: Bad 1. etasje

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2001

Størrelse	
Ca 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
TG2: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg). En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte i vinduskarm.	

6.23 Våtrom: Bad 1. etasje



Sluk i bad av plast.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

TG3:

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på veggoverflater. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Hulltaking:

Hullet er ikke tatt på ideelt sted, men tatt på det beste tilgjengelige stedet.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved entre mot bad. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registrert skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.

Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Beskrivelse:

Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med en bredde på 98cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Gustavsberg. Utstyrt med dusjkabinett, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, bereder, stoppekran og gulvstående wc.

Anbefalte tiltak

Badet er over forventet levetid og renovering må påregnes.

Det må benyttes dusjkabinett frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann.

Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.24 Våtrom: Bad 2. etasje



Sluk i bad av plast.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

TG3:

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på veggoverflater. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Hulltaking:

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom 1 mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registrert skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.

Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Beskrivelse:

Belegg på gulv og panelplater på vegger. Malte plater i himling. Reflektorovn. Servant med ettgreps armatur fra Mora. Utstyrt med åpen dusj, mekanisk avtrekk og gulvstående wc.

Anbefalte tiltak

Badet er over forventet levetid og renovering må påregnes.

Det må benyttes dusjkabinett frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann.

Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.25 Øvrig: Parkettgulv

Beskrivelse

Bruksslitasje på parkettgulv som tilsier behov for tiltak.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG2:

Bruksslitasje på parkettgulv som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftninger/utbedringer av parkettgulv anbefales.

6.26 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

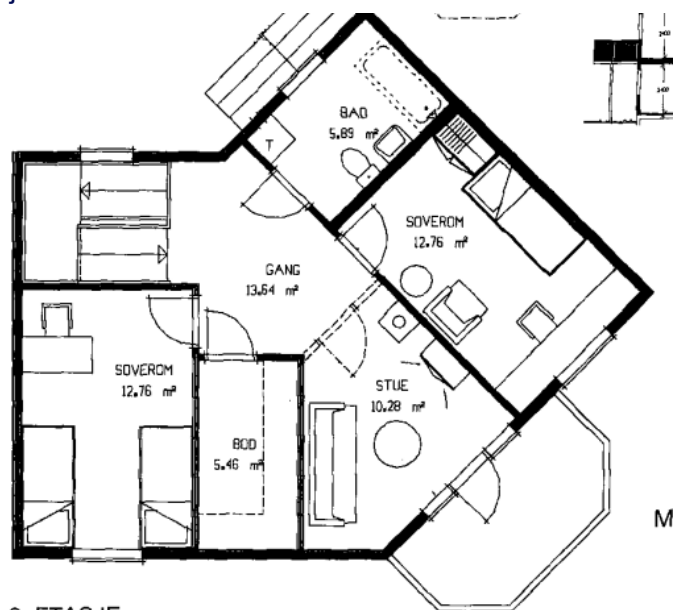
6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

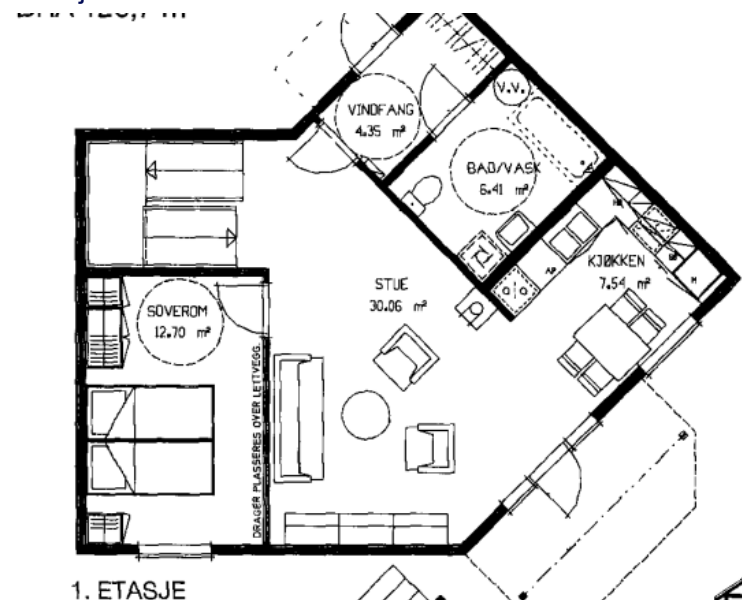
7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

2. etasje



2. ETASJE

1. etasje



1. ETASJE