

Krambuneset 102 4311 HOMMERSÅK

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1942

BRA: 81 m²

BRA-i: 69 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

1

TG-2

8

TG-3

8

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, tilleggbygninger (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/35904>

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

Krypkjeller

Oppsummering

Krypkjeller er etablert uten fuktsperre mot grunn er svært utsatt for fuktskader fordi jord-fukt og grunnvann kan trekke opp i kjelleren og skape høy luftfuktighet og synlig vannansamling. Dette gir grobunn for muggsopp og råteskader. Krypkjeller har begrenset tilkomst for kontroll. Det er små og få lufteventiler i krypkjelleren og det er ikke etablert noen lufting over tak for god luftsirkulasjon.

Anbefalte tiltak

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales (det må påregnes å rydde hele krypkjeller) Med henvisning til påviste forhold kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Tiltak for å fukt-sikre krypkjelleren. Fjern alt organisk materiale fra bakken, slik som trevirke, løv og sagflis, for å unngå vekst av sopp og råte. Legg et lag med kapillær-brytende materiale (minimum 15 cm grov pukk eller singel) på grunnen. Dette hindrer at fukt "kryper" opp fra bakken. Kontroller at overvann ledes vekk fra grunnmuren. Øke ventilasjon med ventiler. Prisoverslag er sjablongmessig og settes på grunn av blant annet begrenset tilkomst fra vei.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG 3 på grunn av blant annet rekkverk på trapp ikke er etablert. Vindu og dør i hagestue er beskrevet under vindu og dører. Ved enkel nivellering er det målt en høydeforskjell på 6 cm. Det registrere spredt fukt råteskade i terrassebord. Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Anbefalte tiltak

Terrasse/platting fremstår som slitt. Gjennoppbygging, retting kan vurderes. Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år. Prisoverslag er sjablongmessig og kun for etablering av rekkverk til tapp.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 3 på grunn av blant annet: Det registreres punktert glass i skyvedør, fukt/råteskade på flere vindu og vindu i hagestue er ikke fagmessig satt inn. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Noen dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Øvrige vindu. Det registreres at vann- bord over og under vindu er av 19 mm tykkelse. Anbefalt tykkelse på vannbord er 22 mm - 29 mm på grunn av eventuell vridning og sprekker.

Vinduer og dører har ellers nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 - 8 år.

Anbefalte tiltak

Bytte av dårlige vindu og skyvedør må påregnes.

Prisoverslag er sjablongmessig og ved bytte av flere vindu anbefales prisoverslag fra byggfirma.

Det gjøres oppmerksom på at vindu og ytterdører for øvrig har overgått sin forventet brukstid.

Bytte av vindu og dører må påregnes i tiden som kommer.

Prisoverslag for bytte av vindu på bakkeplan pr stk. 15000 - 20000 kr.

Prisoverslag for bytte av vindu 2 etasje pr stk. 25000 - 30000 kr.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres sprekker i fasadene og stedvis fukt/råteskader i trekledning.

Det registreres luftespalte i underkant av kledning. Øvrig del av lufting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon er ikke montert bak hjørne-bord TG 2.

TG 3 på grunn av fukt/råteskade på kledning over vindu i stue. Det kan ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak yttervegg med fukt/råteskade. Kledning fremstår ellers med normal slitasje.

MERKNAD

Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.

Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Bytte av dårlig kledning må påregnes. Ytterlig undersøkelse må påregnes på vegg med fukt/råteskade og tiltak deretter. Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning. Det anbefales å etablere synlig isolasjon under trapp fagmessig og plast/damp-sperre. Å ikke bruke musebånd under kledningen kan føre til at mus og rotter får fri tilgang til husets vegg-konstruksjon, noe som gir økt risiko for gnager-skader og lukt. Prisoverslag er sjablongmessig og kun for bytte av kledning med fukt/råteskade.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Renner og nedløp

Oppsummering

TG 3 renner og nedløp på grunn av renner/nedløp veg hagestue er defekt og tapet sammen.

Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det utført visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og innvendig fra loft/2 etasje. Øvrig del av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep. TG-IU takkonstruksjon på grunn av lufting/takkonstruksjon er ikke kontrollert.

TG 3 settes på grunn av større skjevheter i konstruksjon og at takplater nærmeres er løsnet.

Takkonstruksjon er underdimensjonert. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

Det vil ikke være unormalt med borebiller morr i konstruksjoner av denne alder.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes å fjerne takplater for ytterlig kontroll. Med henvisning til påviste forhold kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon. Prisoverslag er sjablongmessig og kun for fjerning av takplater for ytterlig kontroll, tiltak vurderes deretter og eventuelt prisoverslag for utbedring kan tilkomme.

Utstyr på tak

Oppsummering

Etter byggteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak.

Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten TG 2. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

Det er krav til stige for adkomst for feier. TG 3 på grunn av tak-sige ikke er montert.

Anbefalte tiltak

Montere snø-fangere på tak kan vurderes.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Prisoverslag er sjablongmessig og kun for etablering av stige-trinn på tak.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

TG 3 på grunn av blant annet. Større skjevheter i gulv. Gulv er under-dimensjonert. Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på 48 mm. Bjelkelag er støttet opp med støtter/søyler mot grunn. På befaringsdagen var det begrenset tilkomst for kontroll og fundament til støtter/søyler mot grunner ikke kontrollert. Normaltid for reparasjon. Utsifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

Anbefalte tiltak

Ytterlig undersøkelse anbefales. Forhold/prisoverslag må ses i sammenheng med krypkjeller. Stubbe-gulv under bjelkelag anbefales fjernet og tiltak vurderes deretter, tillegg for utbedring kan tilkomme. Bytte av dårlige bjelker/tiltak mot borebille må påregnes. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til plan-het av underlaget, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Taktekking

Oppsummering

Det registreres rust i takplater på overbygg ved inngang og tak-fot-beslag.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakke, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Tilstand til tekking, takplater, lekter, underlags-papp, beslag vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

PVC-plate (tak over hagestue) kan ha en levetid 5-10 år. Disse har begrenset UV-beskyttelse og brytes ned under sollys.

Anbefalte tiltak

Årlig kontroll av taktekking og halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales. Bytte av takplater/beslag med rust/korrosjon må påregnes i tiden som kommer.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke. Historikk omkring pipe og ildsteder er ukjent. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen. Erfaringsmessig ser vi at piper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Synlige sprekker på pipe innvendig og utvendig ved feie-luke TG 2.

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.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Enkel hybelkjøkken med frittstående komfyr. En skuffe mangler og noen skapdører henger.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Bytte av kjøkken må påregnes.

Oppsummering av avtrekk

Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Toalettrom

Oppsummering

TG 2 på grunn av blant annet fukt-merker på takplater. Ved fukt-søk ble det ikke registrert unormale verdier. Rommet mangler til-luft og lufting blir redusert TG 2. Lufting over tak er ikke sikret med barduner.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes å bytte takplater. Det kan ikke utelukkes at det finnes skjulte skader i konstruksjon. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og luftespalte i dør for tilluft. Toalett er ikke vurdert TG IU. Det anbefales at lufting til toalett avstives med barduner over tak.

Trapp

Oppsummering

TG 2 på grunn av blant annet trapp mangler hånd-rekker og rekkverk har for store åpninger.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.

Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider.

Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm.

Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten. Staking kan utføres via installasjoner med avløp.

Avløpsrør har overgått over halvparten av sin forventet brukstid TG 2.

Avløp går til bakke.

Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.

På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.

Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig.

Oppsummering

Rør-strekk som går langs yttervegg er utsatt for frost.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.

Stoppekran er utvendig og vann avstenges/dreneres på vinter med fare for frost.

Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.

Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.

Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

Anbefalte tiltak

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

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering

Oppsummering

Bollen er bygget med ringmur på terreng og drenering er ikke etablert. Drenering kun med naturlig avrenning på terreng. Drenering er derfor ikke vurdert TG - IU. Forhold er beskrevet under krypkjeller.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ingen adkomst til loftet.

Elektrisk

Oppsummering

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 2025.

Feil og mangler er utbedret.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt.

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

Boligen har lav takhøyde. Takhøyde målt i stue 1, 95 - 2 m.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.9.2025

Rapportdato
10.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: Evy Iren Torgersen
Navn: Kåre Jan Pedersen

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Nøkkel-oppdrag.**

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

Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selger opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Terje Tollefsen
Firma: Teft Eiendom A/S
Adresse: Brannstasjonsveien 8, 4312 Sandnes
Telefon: 91174769
Epost: terje@tefteiendom.no



Medlem av
NITO

Om bygningssakkyndig:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings-sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Informasjon om boligen

Adresse: **Krambuneset 102, 4311 Hommersåk**
Kommunenr: **1108** Gårdsnr: **101** Bruksnr: **217** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1942 - Ref. Eiendomsverdi.**
Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

OM TOMTEN
Naturtomt.

OM BYGGEMETODEN

Ringmur med steiner som er fuget mellom noen steder.
Yttervegger med bindingsverk/plank i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel.
Stubbe-gulv med trebjelkelag og krypkjeller under. Vindu med dobbelt glass. Saltak tekket med malte stålplater.

INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv-plank på gulv. Tak tak-plater 60 X 120 cm. Malt vegg.

OPPVARMING

Elektrisk. Peis med innsats i stue.

VESENLIGE FORANDRINGER ETTER BYGGEÅR

2024 - byttet elektrisk hytte-toalett. Arbeid utført som egeninnsats.
Opplysning gitt av eier.

KONKLUSJON

Boligmassen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår som slitt. Det gjøres oppmerksom at boligen har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring/renovering må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND

Det er registrert 8 stk. TG 3 og 8 stk. TG 2 i rapporten.

Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	69	57	0	12	34
Loft	12	12	0	0	0
Totalt m²	81	69	0	12	34

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	57	48	9	Entre/gang, trapp, toalettrom, kjøkkenkrok, stue.	Soverom 2 stk.
Loft	12	12	0	Trapp, loftsstue/soverom.	
Totalt m²	69	60	9		

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. På grunn av tilkommelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rørgjennomføringer er tatt med i arealet. Areal er målt til 57,3 m². Soverom 5,1 m² og 3,67 m² tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold med er tatt med i arealet som S - rom. Lav takhøyde i stue 1,96 - 2,00 m. Terrasse/platting på bakke 34 m². Hagestue av enkel utførelse 12 m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering

TG-IU

Bollen er bygget med ringmur på terreng og drenering er ikke etablert. Drenering kun med naturlig avrenning på terreng. Drenering er derfor ikke vurdert TG - IU. Forhold er beskrevet under krypkjeller.

6.2 Krypkjeller



Beskrivelse

Det er en krypkjeller under boligen med adkomst via åpning i ringmur.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Ja

Er det synlig sopp/råteskader?

Ja

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

Ja

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

17

Oppsummering av krypkjeller

TG-3

Krypkjeller er etablert uten fuktsperre mot grunn er svært utsatt for fuktskader fordi jord-fukt og grunnvann kan trekke opp i kjelleren og skape høy luftfuktighet og synlig vannansamling. Dette gir grobunn for muggsopp og råteskader. Krypkjeller har begrenset tilkomst for kontroll. Det er små og få lufteventiler i krypkjelleren og det er ikke etablert noen lufting over tak for god luftsirkulasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales (det må påregnes å rydde hele krypkjeller) Med henvisning til påviste forhold kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Tiltak for å fukt-sikre krypkjelleren. Fjern alt organisk materiale fra bakken, slik som trevirke, løv og sagflis, for å unngå vekst av sopp og råte. Legg et lag med kapillær-brytende materiale (minimum 15 cm grov pukk eller singel) på grunnen. Dette hindrer at fukt "kryper" opp fra bakken. Kontroller at overvann ledes vekk fra grunnmuren. Øke ventilasjon med ventiler. Prisoverslag er sjablongmessig og settes på begrunn av blant annet begrenset tilkomst fra vei.



Større vannansamling i krypkjeller.





Større vannansamling på bakke under bolig.
Eternit plater er lagret i krypkjeller.

6.3 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse, Platting
Terrasse/platting på bakke, hagestue bygget i trekonstruksjoner.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei



Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

TG 3 på grunn av blant annet rekkverk på trapp ikke er etablert. Vindu og dør i hagestue er beskrevet under vindu og dører. Ved enkel nivellering er det målt en høydeforskjell på 6 cm. Det registrere spredt fukt råteskade i terrassebord. Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

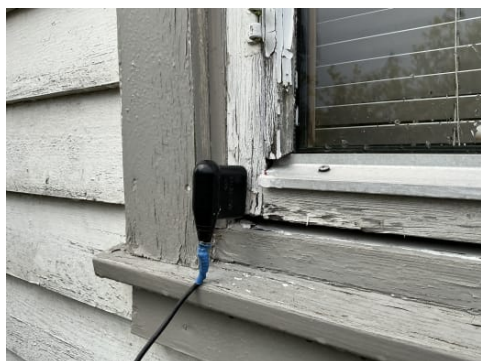
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrasse/platting fremstår som slitt. Gjennombygging, retting kan vurderes. Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år. Prisoverslag er sjablongmessig og kun for etablering av rekkverk til tapp.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.4 Vinduer og dører



Fukt/råte på noen vindu.



Arbeid med vindu/glass i hagestue er ikke fagmessig utført og tetting er usikker.



Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

TG 3 på grunn av blant annet: Det registreres punktert glass i skyvedør, fukt/råteskade på flere vindu og vindu i hagestue er ikke fagmessig satt inn. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Noen dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Øvrige vindu. Det registreres at vann- bord over og under vindu er av 19 mm tykkelse. Anbefalt tykkelse på vannbord er 22 mm - 29 mm på grunn av eventuell vridning og sprekker.

Vinduer og dører har ellers nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 - 8 år.

Vinder er ikke fagmessig satt inn med vannbord på øvre og nedre del .

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bytte av dårlige vindu og skyvedør må påregnes.
Prisoverslag er sjablongmessig og ved bytte av flere vindu anbefales prisoverslag fra byggfirma.

Det gjøres oppmerksom på at vindu og ytterdører for øvrig har overgått sin forventet brukstid.
Bytte av vindu og dører må påregnes i tiden som kommer.

Prisoverslag for bytte av vindu på bakkeplan pr stk. 15000 - 20000 kr.
Prisoverslag for bytte av vindu 2 etasje pr stk. 25000 - 30000 kr.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.5 Yttervegger



På yttervegg under trapp er ikke isolasjon fagmessig utført. Plast/damp-sperre er ikke etablert TG 2.

Type fasade

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Yttervegger med bindingsverk/plank bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

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

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-3

Det registreres sprekker i fasadene og stedvis fukt/råteskader i trekledning.
Det registreres luftespalte i underkant av kledning. Øvrig del av lufting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon er ikke montert bak hjørne-bord TG 2.

TG 3 på grunn av fukt/råteskade på kledning over vindu i stue. Det kan ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak yttervegg med fukt/råteskade. Kledning fremstår ellers med normal slitasje.

MERKNAD

Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.
Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bytte av dårlig kledning må påregnes. Ytterlig undersøkelse må påregnes på vegg med fukt/råteskade og tiltak deretter. Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning. Det anbefales å etablere synlig isolasjon under trapp fagmessig og plast/damp-sperre. Å ikke bruke musebånd under kledningen kan føre til at mus og rotter får fri tilgang til husets vegg-konstruksjon, noe som gir økt risiko for gnager-skader og lukt. Prisoverslag er sjablongmessig og kun for bytte av kledning med fukt/råteskade.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Bærende konstruksjoner på overbygg ved inngang er ikke fagmessig utført.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-IU

Det er ingen adkomst til loftet.

6.7 Renner og nedløp



Type

Plast

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-3

TG 3 renner og nedløp på grunn av renner/nedløp veg hagestue er defekt og tapet sammen. Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

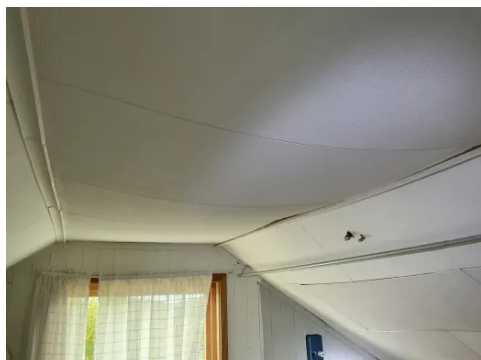
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



6.8 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon

Saltak

Saltak med sperr fra byggeår.

Inspisert fra

Annet

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

Ja

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

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-3

Det utført visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og innvendig fra loft/2 etasje. Øvrig del av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep. TG-IU takkonstruksjon på grunn av lufting/takkonstruksjon er ikke kontrollert.

TG 3 settes på grunn av større skjevheter i konstruksjon og at takplater nærmest er løsnet. Takkonstruksjon er underdimensjonert. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år. Det vil ikke være unormalt med borebiller mott i konstruksjoner av denne alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes å fjerne takplater for ytterlig kontroll. Med henvisning til påviste forhold kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon. Prisoverslag er sjablongmessig og kun for fjerning av takplater for ytterlig kontroll, tiltak vurderes deretter og eventuelt prisoverslag for utbedring kan tilkomme.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.9 Taktekking



Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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

Det registreres rust i takplater på overbygg ved inngang og tak-fot-beslag.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakke, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Tilstand til tekking, takplater, lekter, underlags-papp, beslag vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

PVC-platte (tak over hagestue) kan ha en levetid 5-10 år. Disse har begrenset UV-beskyttelse og brytes ned under sollys.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årlig kontroll av taktekking og halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales. Bytte av takplater/beslag med rust/korrosjon må påregnes i tiden som kommer.

6.10 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

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

Ja

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Etter byggeteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak. Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten TG 2. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade. Det er krav til stige for adkomst for feier. TG 3 på grunn av tak-sige ikke er montert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere snø-fangere på tak kan vurderes.
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.
Prisoverslag er sjablongmessig og kun for etablering av stige-trinn på tak.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn



Type

Annet

Stubbe- gulv med krypkjeller under.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

TG 3 på grunn av blant annet. Større skjevheter i gulv. Gulv er under-dimensjonert. Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på 48 mm. Bjelkelag er støttet opp med støtter/søyler mot grunn. På befaringsdagen var det begrenset tilkomst for kontroll og fundament til støtter/søyler mot grunner ikke kontrollert. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

Iht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterlig undersøkelse anbefales. Forhold/prisoverslag må ses i sammenheng med krypkjeller. Stubbe-gulv under bjelkelag anbefales fjernet og tiltak vurderes deretter, tillegg for utbedring kan tilkomme. Bytte av dårlige bjelker/tiltak mot borebille må påregnes. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til plan-het av underlaget, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Synlige sprekker på puss rundt feie-luke.



Sprekk på innvendig puss.



Type pipe

Element

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Peis

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

Ja

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

Ja

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Ja

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

Ikke kontrollerbart

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

Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke. Historikk omkring pipe og ildsteder er ukjent. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen. Erfaringsmessig ser vi at piper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Synlige sprekker på pipe innvendig og utvendig ved feie-luke TG 2.

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.



Beslag over pipe er løsnet.

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Enkel hybelkjøkken med frittstående komfyr. En skuffe mangler og noen skapdører henger.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Bytte av kjøkken må påregnes.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt.	
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
Takstmann har ikke hentet inn ferdigattest/brukstillatelse da dette hentes inn av megler. Se salgsprospekt for mer informasjon.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Boligen har lav takhøyde. Takhøyde målt i stue 1, 95 - 2 m.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Naturlig avtrekk med ventil i vegg. Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert til-luft TG 2.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne?	Nei

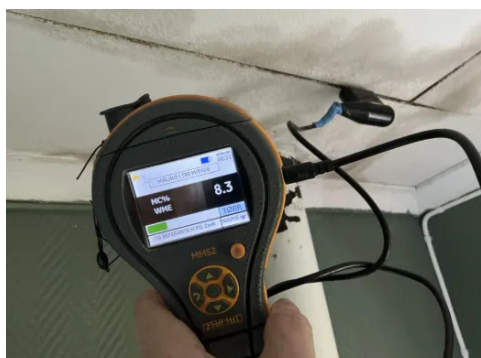
Oppsummering av toalettrom

TG-2

TG 2 på grunn av blant annet fukt-merker på takplater. Ved fukt-søk ble det ikke registrert unormale verdier. Rommet mangler til-luft og lufting blir redusert TG 2. Lufting over tak er ikke sikret med barduner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

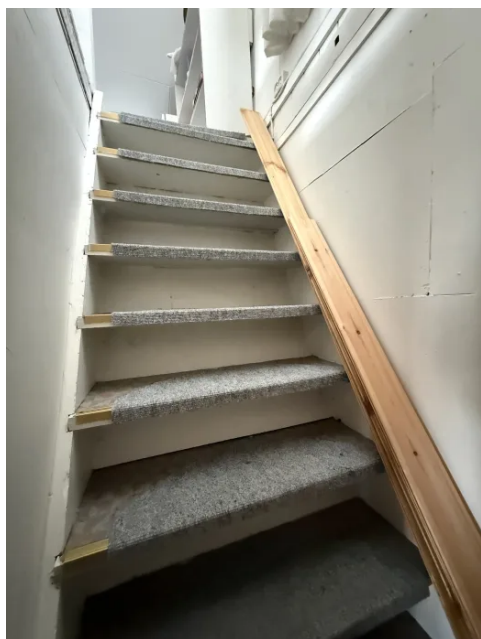
Det må påregnes å bytte takplater. Det kan ikke utelukkes at det finnes skjulte skader i konstruksjon. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og luftespalte i dør for tilluft. Toalett er ikke vurdert TG IU. Det anbefales at lufting til toalett avstives med barduner over tak.





Det anbefales at lufting til toalett avstives med barduner.

6.16 Trapp



Beskrivelse

Trapp med tette trinn bygget i trekonstruksjoner.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-2

TG 2 på grunn av blant annet trapp mangler hånd-rekker og rekkverk har for store åpninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.

Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider.

Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm.

Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten. Staking kan utføres via installasjoner med avløp. Avløpsrør har overgått over halvparten av sin forventet brukstid TG 2. Avløp går til bakke. Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år. På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid. Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrolleres jevnlig.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Rør-strekk som går langs yttervegg er utsatt for frost. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet. Stoppekran er utvendig og vann avstenges/dreneres på vinter med fare for frost. Forventet levetid armaturer 15 - 25 år. Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år. Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.19 Elektrisk



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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-IU

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 2025.
Feil og mangler er utbedret.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.
Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.



6.20 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Dagens krav til ventilasjon kan ikke oppnås.
Det anbefales å installere balansert ventilasjon.

6.21 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant