

Hans Øvergaards veg 6 2413 ELVERUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1970

BRA: 198 m²

BRA-i: 178 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

18

TG-2

14

TG-3

4

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/31706>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Dreneringen er så gammel at funksjonen er usikker. Normal levetid for drenering er ca. 30 år.

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

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn i bod og hulltaking i utforet vegg under trapp. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen.

Det er fall på terrenget inn mot grunnmur. Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Anbefalte tiltak

Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.

Taknedløp bør etableres med et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

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

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg under trapp. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Trematerialer/-konstruksjoner i kontakt med støpteflater er spesielt utsatt for fuktopptrekk.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i muroverflater i boder, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur.

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Det registreres mugglukt fra hull i vegg. Det registreres isopor i veggkonstruksjon.

Flere rom kan kun ventileres via åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader. Det kan ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak konstruksjonen.

Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

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

Balkongen er tekkt med sinkplater.

Tekkingen på balkongen må oppgraderes.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag.

Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast. Det registreres tette takrenner.

Takvann bør ledes vekk fra grunnmur, lukket rørsystem anbefales kontrollert/inspisert.

Anbefalte tiltak

Drensrør anbefales montert på nedløp slik at overflatevann blir ført bort fra grunnmur.

Takrenner må renses. Utbedring av skader må påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

På befaringsdagen ble det registrert sprekker og avskalling av puss på grunnmur.

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

Anbefalte tiltak

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

Vinduer og dører: Underetasje

Oppsummering

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Enkelte vridere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt.

Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

Anbefalte tiltak

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon. Justeringer/smøring anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det registreres stedvis råteskader i eldre trekledning.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres.

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ingen adkomst til loftet.

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det er observert rustdannelse på beslag.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Anbefalte tiltak

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. Ingen påviste forhold med behov for utbedringer. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.

Lokale tiltak på beslag eventuell utskiftning før skader kan oppstå anbefales.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Fuger er slitte og pipa har slitte overflater over tak. Skorstein er lavere enn 80 cm over tak.

Sotluke er full og må tømmes. Det registreres striper etter sotvann under sotluke. Settes i sammenheng med kondens og manglende regnskjerm.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Anbefalte tiltak

Sotluke må tømmes. Anbefaler at regnskjerm monteres.

Det er montert fotbeslag og topplate på pipen. Teglsteinen over tak viser tegn til slitasje og værpåvirkning, med forvitring i fuger og teglstein. Det anbefales å montere heldekkende beslag over hele pipeløpet over tak for å hindre videre forringelse og sikre tilstrekkelig værbeskyttelse.

På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

Toalettrom

Oppsummering

Beskrivelse: Gulv med laminat. Vegger med trepanel. Himling med mdf. Heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Gulvstående toalett. Innredning og toalett fra 2021.

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Anbefalte tiltak

Mekanisk avtrekk med tilluft via spalte under dørblad anbefales etabler.

Trapp

Oppsummering

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverket måles til 89,5cm.

Tg 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Det registreres knirk i trappa og slitasje i trappen.

Anbefalte tiltak

Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Vannledninger: Utvendig

Oppsummering

Vanninntaket er av eldre type, med stål-/jernrør (antatt opprinnelig fra byggeår ca. 1970). Slike rør er utsatt for innvendig korrosjon og tilgroing over tid, noe som kan medføre redusert vanntrykk, misfarging av vann og økt risiko for lekkasjer.

Det registreres irr på koblinger til 2 kobberrør i skap i gang.

Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Ventilasjon

Oppsummering

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

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Målt høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp sluk på ca 20 mm. Gulvet utenfor dusjonen fremstår som flatt. Nedsenk i dusjonen på 5mm. Lokalt fall i dusjonen under referansenivå. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.

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

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke aksepterer dette og rapporten svarer derfor ikke opp til kravene i forskriften (tryggere bolighandel).

Anbefalte tiltak fukt

Hulltaking fra tilstøtende rom anbefales gjennomført for stadfesting av tilstand i konstruksjonen, og slik at rapporten svarer opp til forskriften (tryggere bolighandel).

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke aksepterer dette og rapporten svarer derfor ikke opp til kravene i forskriften (tryggere bolighandel).

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.5.2025

Rapportdato
2.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: Oona Ovesen
Navn: Stian Nordbekk

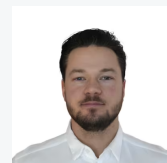
Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**
Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert.

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Telefon: 41544653
Epost: Vegard@syversrudtakst.no



Om bygningssakkyndig:

Utdannet elektriker og takstmann med over 10 års erfaring i ulike roller i byggebransjen.

Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

Informasjon om boligen

Adresse: Hans Øvergaards veg 6, 2413 Elverum

Kommunenr: 3420 Gårdsnr: 31 Bruksnr: 572 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1970 - Kilde: Eiendomsverdi.no

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Kjellergulv er støpte. Grunnmur med betong. Etasjeskille er et trebjelkelag. Yttervegger oppført i bindingsverk og utvendig kledd med stående trepanel. Kaldloft uten etablert adkomst. Saltak takkonstruksjon tekket med pappshingel. Ildsted tilknyttet teglpipe. Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TOMT

Selveier tomt på ca. 1 299 m². Tomtestørrelsen må verifiseres. Skrånende naturtomt. Asfaltert innkjøring og parkering. Innkjøring fra offentlig vei. Tilknyttet offentlig vann og avløpsanlegg. God utsikt mot sentrum. Normale lys og solforhold.

PARKERING

Parkering i garasje og oppstillingsplass.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Peisovn etablert i stue 1. etasje og vedovn i kjeller. Elektrisk gulvvarme på bad og vaskerom. Varmefolie i gang i kjeller. Luft til luft varmepumpe, innedel montert i trapp. Panelovner på soverom i kjeller.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk.

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

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

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

I følge NBI "Levetid for sanitærrinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: - Pex rør: 25-75 år.

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappeamaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere 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: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	102	102	0	0	44
U. etasje	96	76	20	0	10
Totalt m²	198	178	20	0	54

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	102	102	0	Kjøkken/stue/gang, bad, vaskerom og soverom.	
U. etasje	96	65	31	Entre, gang, wc og 3 soverom	Fire boder og garasje.
Totalt m²	198	167	31		

Kommentar til arealberegning

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

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

Tankromet er umulig å måle korrekt pga utførelsen på gulv. Tankrom er ikke oppmålt og medtatt i arealoversikt.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-3
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Dreneringen er så gammel at funksjonen er usikker. Normal levetid for drenering er ca. 30 år. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn i bod og hulltaking i utforet vegg under trapp. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen. Det er fall på terrenget inn mot grunnmur. Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuksikring oppgraderes. Taknedløp bør etableres med et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen. Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell, Ukjent byggegrunn
Det registreres fjell. Grunnforholdene er ikke dokumentert.	
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
På befaringsdagen ble det registrert sprekker og avskalling av puss på grunnmur. Grunnmuren er stedvis innvendig utlektet, det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader der.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.	

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Støpt betonggulv uten etablert dampsperre. Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder. De fleste vegger er utført og kledd. Det er kun deler av en vegg /gulv som er under terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Opplyst oppgradering av overflater i sokkel i 2019. Byttet gulv, tak og malt vegger.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppført tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-3
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg under trapp. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Trematerialer/-konstruksjoner i kontakt med støpteflater er spesielt utsatt for fuktopptrekk. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i muroverflater i boder, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Det registreres mugglukt fra hull i vegg. Det registreres isopor i veggkonstruksjon. Flere rom kan kun ventileres via åpning av vindu.	



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader. Det kan ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak konstruksjonen.

Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse
Gulv bestående av terrassebord. Rekkverk med liggende spiler og toppbord. Fundamentert på søylefundament og blokker.	
Terrengtrapp plassert på terreng. Trapp med rekkverk/handløper.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplyst bygget i 2020.	
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?

Nei

Er balkong / terrassen tekket?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type

Balkong

Overbygget balkong med adkomst fra soverom. Gulv med blekk. Etablert rekkverk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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 tekket?

Ja

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?

Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

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

Balkongen er tekket med sinkplater.

Tekkingen på balkongen må oppgraderes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

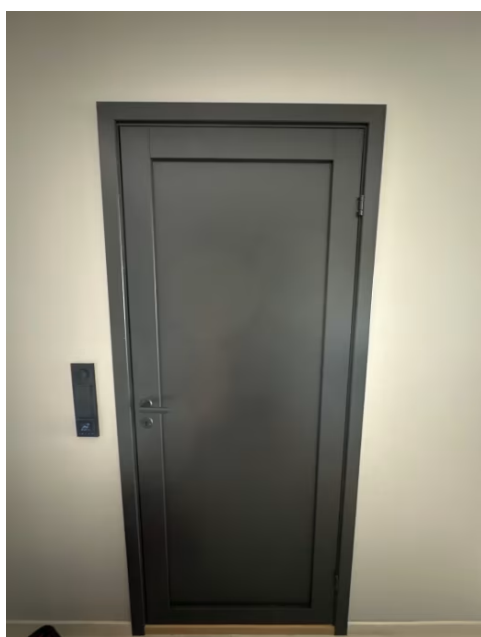
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader

Under 10 000



6.6 Vinduer og dører: 1.etasje



Beskrivelse

Vinduer i tre med 3-lags glass, produksjonsår 2023.

Terrassedør med skyvefunksjon og 3- lags glass, produksjonsår 2023.

Terrassedør med 3 -lags glass, produksjonsår 2023.

Massive innerdører. Ytterdør med glassfelt fra 2020.

Opplyst lagt strøm ut til vinduer for solskjerming.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer og dører er skiftet i 1.etasje.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

6.7 Vinduer og dører: Underetasje

Beskrivelse	
Vinduer med 2 lags glass fra byggeår. Tredører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.	
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Enkelte vridere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt.	
Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.	
Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon. Justeringer/smøring anbefales.	

6.8 Yttervegger



Type fasade	Stående kledning
Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med stående trepanel. Grunnmur med teglfliser.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplyst byttet enkelte kledningsbord i 2023.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det registreres stedvis råteskader i eldre trekledning. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres. Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det er ingen adkomst til loftet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.	

6.10 Renner og nedløp



Type

Metall

Takrenner og nedløp av metall.

Enkelte nedløpsrør med drenerør montert på utkast.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-3

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag.

Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast. Det registreres tette takrenner.

Takvann bør ledes vekk fra grunnmur, lukket rørsystem anbefales kontrollert/inspisert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenerør anbefales montert på nedløp slik at overflatevann blir ført bort fra grunnmur.

Takrenner må renses. Utbedring av skader må påregnes.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.11 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
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
Det må etableres adkomst til loft slik at takkonstruksjonen kan inspiseres der.	

6.12 Taktekking



Type tekking	Pappshingel
Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. Beslått luftehatt.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplyst tekking fra ca 2008. Opplyst undertak fra 2008.	
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 stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	
Det er observert rustdannelse på beslag.	
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
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. Ingen påviste forhold med behov for utbedringer. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.	
Lokale tiltak på beslag eventuell utskiftning før skader kan oppstå anbefales.	



6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

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

Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

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

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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



Type pipe

Tegl

Pipe over tak med fotbeslag og topplate.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Åpen peis, Vedovn

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

Nei

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

Nei

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra taket

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Ja

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

Ja

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

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Fuger er slitte og pipa har slitte overflater over tak. Skorstein er lavere enn 80 cm over tak.

Sotluke er full og må tømmes. Det registreres striper etter sotvann under sotluke. Settes i sammenheng med kondens og manglende regnskjerm.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sotluke må tømmes. Anbefaler at regnskjerm monteres.

Det er montert fotbeslag og topplate på pipen. Teglsteinen over tak viser tegn til slitasje og værpåvirkning, med forvitring i fuger og teglstein. Det anbefales å montere heldekkende beslag over hele pipeløpet over tak for å hindre videre forringelse og sikre tilstrekkelig værbeskyttelse.

På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.



6.16 Kjøkken



Viser vann og avløpsinnstallasjoner under kum.



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Underskap og høyskap. Kjøkkenøy. Laminerte benkeplater. Kompositt kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Lekkasjevakt blir etablert (krav fra 2010). Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, kombiovn og platetopp. Komfyrvakt etablert (krav fra 2010).

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

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

6.17 Lovlighet



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

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

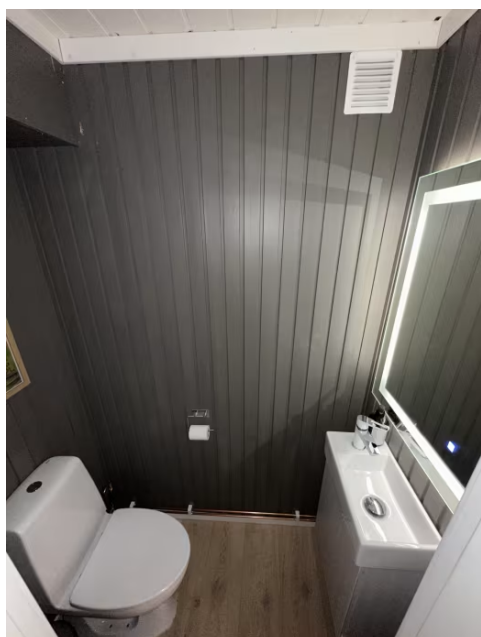
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

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

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



6.18 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner? Nei

Oppsummering av toalettrom**TG-2**

Beskrivelse: Gulv med laminat. Vegger med trepanel. Himling med mdf. Heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Gulvstående toalett. Innredning og toalett fra 2021.

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mekanisk avtrekk med tilluft via spalte under dørblad anbefales etabler.

6.19 Trapp

**Beskrivelse**

Malt tett trapp mellom etasjer fra byggeår. Vanger, inntrinn og opptrinn, rekkverk og håndlist av treverk.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp**TG-2**

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverket måles til 89,5cm.

Tg 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Det registreres knirk i trappa og slitasje i trappen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

6.20 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Opplyst om at innvendige avløpsrør er skiftet. Eier opplyser om innvendig strøppe i avløpsledning i 2010.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det er etablert en stakeluke på kloakkstammen plassert i kjeller.

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

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.21 Vannledninger: Utvendig



Type anlegg	Kobber, Jern
Stål-/jernrør vannrør som inntak. 2 eldre kobberrør i gulv fra byggeår.	
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?	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

Vanninntaket er av eldre type, med stål-/jernrør (antatt opprinnelig fra byggeår ca. 1970). Slike rør er utsatt for innvendig korrosjon og tilgroing over tid, noe som kan medføre redusert vanntrykk, misfarging av vann og økt risiko for lekkasjer.

Det registreres irr på koblinger til 2 kobberrør i skap i gang.

Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

6.22 Vannledninger: Innvendige



Type anlegg

Rør i rør system, Kobber

Vannrør med rør i rør system fra åpen fordelerskap plassert i skap i gang og frem til sanitærinstallasjoner på vaskerom, badetrom og kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Store deler av anlegget er fornyet i 2023.

Er det etablert fordelerskap?

Åpen rørfordeling

Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?

Ja

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

Nei

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-1

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



6.23 Elektrisk



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

Ja

Oppsummering av elektrisk

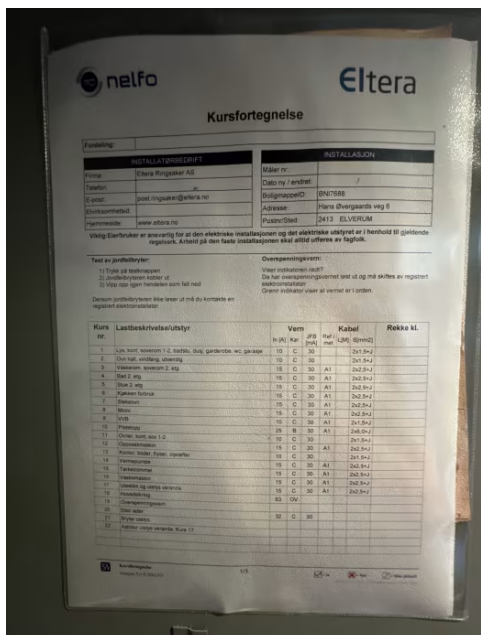
TG-1

Det er foretatt en elkontroll bolig, NEK 405-2 i 2022. Registrert avvik er utbedret.

Samsvarserklæring fremlagt fra Eltera AS og Minel Elmontasje AS.

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

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



6.24 Varmesentral



Type anlegg

Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe. Inndel montert i stue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Opplyst varmepumpe montert i 2023.

Når var siste service på anlegget?

Ikke hatt service enda

Finnes det oljetank på eiendommen?

Ja

Oljetank plassering

Eget tankrom

Er det pålegg om sanering?

Nei

Har oljetank lekkasjesikring?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

6.25 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2025

Størrelse

190 L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad og vaskerom, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med kullfilter.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.	
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.	
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.	

6.27 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Himling med malte plater. Himling med downlights. Varmekabler i gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplyst totalreovering av bad i 2023. Utført av Nivå AS. Elverum rørservice. Eltera AS.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja



Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

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

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

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-2

Målt høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp sluk på ca 20 mm. Gulvet utenfor dusjsonen fremstår som flatt. Nedsenk i dusjsonen på 5mm. Lokalt fall i dusjsonen under referansenivå. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

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

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, dusjvegg, veggmontert termostadbatteri og dusjgarnityr. Veggmontert toalett.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.	
TG-1	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
TG-1	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	
TG-IU	
Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke aksepterer dette og rapporten svarer derfor ikke opp til kravene i forskriften (tryggere bolighandel).	
Anbefalte tiltak fukt	
Hulltaking fra tilstøtende rom anbefales gjennomført for stadfesting av tilstand i konstruksjonen, og slik at rapporten svarer opp til forskriften (tryggere bolighandel).	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon. Det er fremlagt enkelte bilder tatt under oppføring.	

6.28 Våtrom: Vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Overflate gulv med gulvbelegg med oppbrett. Vegger med malte plater. Himling med malte plater. Varmekabler i gulv. Downlights i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Opplyst etablert vaskerom i 2023.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-1

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp gulvbelegg ved dør på ca. 23 mm. Oppbrett på vegg ca 100mm.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

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

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Etablert innredning. Metallkum med 1-greps blande batteri. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke aksepterer dette og rapporten svarer derfor ikke opp til kravene i forskriften (tryggere bolighandel).	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.29 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse
EKSEMPLER PÅ OVERFLATER Gulv: Overflater bestående av laminat, gulvbelegg og betong. Vegg: Overflater bestående av malte plater, trepanel. Tak: Overflater bestående av mdf panel, trepanel og malte plater.

Rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje iht. alder.

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

6.30 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Gulv med støpt plate. Yttervegger av murte sementblokker og bindingsverk. Utvendig kledning med stående trepanel. Deler innvendig kledd med gipsplater. Saltak tekket med pappshingel. Isbordsbeslag. Takrenne og nedløp montert på en side. Vippeport med motorstyring. Lys og strøm. Montert elbillader.

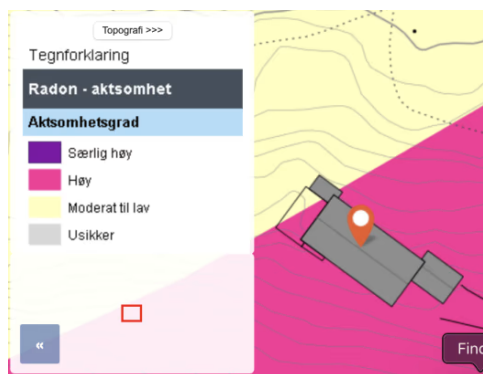
Det mangler takrenne og nedløp på en side. Det registreres muggsopp i tak. Sprekker i gulv og mur.

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





6.31 Øvrig: Radon



Beskrivelse

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med høy radonaktivitet.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.32 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant