

Grøndalsbakken 70 2414 ELVERUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig i kjede

Byggeår: 1978

BRA: 78 m²

BRA-i: 72 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

21

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/34080>

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

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning.

Tilnærmet flatt ved synlige grunnmurer. Terreng skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Anbefalte tiltak

Behov for noe terrengjusteringer. Terreng skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres mindre skjevheter i enkelte søyler.

Anbefalte tiltak

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

Krypkjeller

Oppsummering

Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Krypkjellere vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens. Ytterligere undersøkelser bør utføres for hele kryperommet. Organisk materiale ved kryperommet bør fjernes.

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryperommet.

Det er påvist noen stubloftsplater med utettheter.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å legge plast på bakken i krypkjelleren for å hindre fordamping fra bakken.

Bakken ryddes for alt trevirke, byggematerialer, isolasjonsmatter, papir, løv, kvist og alt det kan vokse mugg på.

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.

Vinduer og dører

Oppsummering

Ytterdør og innerdører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Terrassedør med behov for justering/smøring.

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

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

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

Bygningsmassen er plassert nærmere enn 8 meter fra nabobolig og krever branntiltak.

Anbefalte tiltak

En redegjørelse av branntiltak ved denne boligen og nabobygget bør fremlegges.

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Dampsperre kunne ikke påvises ved område rundt luke.

Bygningsmassen er plassert nærmere enn 8 meter fra nabobolig og krever branntiltak. Begrenset besiktigelse av kaldtloft fra stige under luke.

Det registreres svertesopp /muggsopp i undertak. Det registreres synlige spiker igjennom undertak.

Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert.

Anbefalte tiltak

En redegjørelse av branntiltak ved denne boligen og nabobygget bør fremlegges. Kaldtloftet bør besiktiges i sin helhet.

Grunnet manglende dampsperre må forholdene ved kaldtloftet følges opp jevnlig, utbedringer med etablering av dampsperre anses kostnadskrevende og kan evt avvendes.

Lufting/ventilering bør forbedres.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

Nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert.

Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning

Anbefalte tiltak

Utbedring av takrenner med skjevheter må påregnes.

Taktekking

Oppsummering

Det er observert rustdannelse på beslag. Det er bulker i takplater.

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.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

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

Det registreres stedvis knirk i gulv. Enkelte rystelser i bjelkelaget.

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

Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Anbefalte tiltak

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.

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

Det mangler ubrennbar plate på gulv under sotluke. Det er rust i beslag rundt pipa.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

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

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

Inspeksjon og vurdering av pipe over tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

Det anbefales å montere ildfast plate under sotluke. Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte skrog. Laminerte benkeplater. Veggflater over kjøkkenbenker med fliser. Over og underskap. Oppvaskkum i metall med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin og stekeovn.

Det registreres sprekk i benkeplate.

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

Avløpsrør

Oppsummering

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Deler av vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere. Det registreres kondens og vann på gulv på badet.

Det registreres irr, rust på rør og koblinger. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Vanninntak og rør på badet må kontrolleres av rørlegger. Ukjent om det er kondens eller mindre lekkasje.

Hovedstoppekran anbefales merket for god oversikt.

Elektrisk

Oppsummering

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget.

Det registreres at kabler ikke er forsvarlig avsluttet på loft. Uoversiktlig ledningsnett på loft. Se bilde.

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.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon fremskaffes. Anbefaler primært teknisk gjennomgang av el.takstmann, alternativt tilsyn av DLE. Hvis en utbedringskostnad er opplyst, så gjelder dette estimatet KUN for gjennomføringen av et tilsyn/en teknisk gjennomgang. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg. 10 000,-

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Ventilasjon

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp gulvbelegg ved dør på ca. 40mm. Varierende fallforhold på gulv.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling.

Vindu er plassert i våtsonen. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Vindu og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Åpen sveiseskjøt i belegget. Det registreres kondens/drypplekkasje rundt vanninntak. Legger seg noe vann rundt toalett. Kommentert under vannledninger.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokale utbedringer må påregnes.

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

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

Spalte for tilluft er for liten i forhold til hva som kreves for å tilfredsstille krav til luftmengder ved forsert avtrekk.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, begrenset omfang.

Svelling og sprekk i skjøt på soverom.

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

Øvrig: Radon

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

4.8.2025

Rapportdato

5.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: Rasul Ruslanovich Alkhazurov

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Det er purret på egenerklæring, men ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

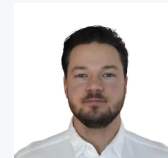
Navn: Vegard Syversrud

Telefon: 41544653

Firma: Syversrud Takst AS

Epost: Vegard@syversrudtakst.no

Adresse: Forstmester mejdells veg 32A,
2407 Elverum



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.

Kjøper bør gjennomgå borettslagets vedtekter, regnskap, budsjett og husholdsregler, da dette ikke er beskrevet i rapporten.

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.

Informasjon om boligen

Adresse: Grøndalsbakken 70, 2414 Elverum

Kommunenr: 3420

Gårdsnr: 30

Bruksnr: 837

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: 21

Leilighetsnr:

Byggeår: 1978

Boligtype: Enebolig i kjede

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Bygning fundamentert på støpte pilarer. Kryp kjeller under bolig med lav høyde og begrenset adkomst. 1. Etasje med stubbloftskonstruksjon. Vindsperre mot kryp kjeller med stubbeloftsplater. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med liggende trepanel. Saltakskonstruksjon tekket med metallplater. Renner og nedløp av metall. Ildsted tilknyttet elementpipe.

Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TOMT

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Hage med plen og noe beplantning. Vestvendt tomt med flate partier. Normale lys og solforhold. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

PARKERING

Parkering på oppstillingsplass.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Varmekabler i gulv på bad. Vedovn i stue. Panelovner.

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 Byggforskeren 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 gavl 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 sanitærinnstallasjoner 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 byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Andelsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	78	72	6	0	12
Totalt m²	78	72	6	0	12

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	78	72	6	Stue, kjøkken, bad, gang, vindfang, soverom 1 og soverom 2.	Utvendig bod
Totalt m²	78	72	6		

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 godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering

TG-2

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning.

Tilnærmet flatt ved synlige grunnmur. Terrengtet skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Behov for noe terrengjusteringer. Terrengtet skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur

Søyler/pilarer (åpen fundamentering)

Bygning fundamentert på støpte pilarer.

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres mindre skjevheter i enkelte søyler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.3 Kryp kjeller



Beskrivelse

Krypkjeller under bolig med lav høyde og begrenset adkomst. Kryperommet har stedvis så lav fri høyde at full inspeksjon ikke har vært mulig. Det er kun foretatt visuell kontroll fra tilgjengelige områder nær åpningen. Det er ikke kjent hvilken tilstand øvrige deler av krypkjelleren har.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryperommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

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

Ja

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryperommet

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Krypkjellere vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens. Ytterligere undersøkelser bør utføres for hele kryperommet. Organisk materiale ved kryperommet bør fjernes.

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryperommet.

Det er påvist noen stubloftsplater med utettheter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å legge plast på bakken i krypkjelleren for å hindre fordamping fra bakken.

Bakken ryddes for alt trevirke, byggematerialer, isolasjonsmatter, papir, løv, kvist og alt det kan vokse mugg på.

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.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse
Terrasse mot vest med adkomst fra stue og terreng. Terrasse fremstår som fundamentert på trepilarer.	
Beiset terrassegulv med impregnerte gulvbord. Beiset rekkverk med handløper.	
Levegg mot nord. Terrengtrapp i treverk, trapp med rekkverk/handløper.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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 teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Laminert ytterdør med kikkehull. Slette lette innerdører.	
Terrassedør med 2-lags isolerglass. Terrassedør med 2-lags glass, produksjonsår 2022.	
Vinduer med 3 - lags glass. Vinduer med 2-lags glass, produksjonsår 2005.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplyst byttet innerdører. Terrassedør fra 2022.	
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?	Nei

Ytterdør og innerdører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Terrassedør med behov for justering/smøring.

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

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

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.

6.6 Yttervegger



Type fasade

Liggende kledning

Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med liggende trepanel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

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

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

Bygningsmassen er plassert nærmere enn 8 meter fra nabobolig og krever branntiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En redegjørelse av branntiltak ved denne boligen og nabobygget bør fremlegges.

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.



6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
-----------	-----------

Adkomst til kaldtloft via innvendig himlingsluke, begrenset inspeksjon av kaldtloft fra stige ved luke.

Lufting av loftet ved raft og gavl. Raftekasser med luftespalter. Undertak utført med trefiberplater.

Synlig isolert med innblåst isolasjon. Ukjent vedr branntiltak mot naboboehet (brannsmitte).

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

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

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
--	----

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
---	----

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Dampspærre kunne ikke påvises ved område rundt luke.

Bygningsmassen er plassert nærmere enn 8 meter fra nabobolig og krever branntiltak. Begrenset besiktigelse av kaldtloft fra stige under luke.

Det registreres svertesopp /muggsopp i undertak. Det registreres synlige spiker igjennom undertak.

Tiltent luftespalte ved raft er redusert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En redegjørelse av branntiltak ved denne boligen og nabobygget bør fremlegges. Kaldtloftet bør besiktiges i sin helhet.

Grunnet manglende dampspærre må forholdene ved kaldtloftet følges opp jevnlig, utbedringer med etablering av dampspærre anses kostnadskrevende og kan evt avvendes.

Lufting/ventilering bør forbedres.



6.8 Renner og nedløp



Type	Metall
Takrenner og nedløp av metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. Nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert. Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av takrenner med skjevheter må påregnes.	



6.9 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

6.10 Takteking



Type teking	Metallplater
Saltakskonstruksjon tekket med metallplater.	
Inspisert fra	På tak
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 tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja



Oppsummering av takteking

TG-2

Det er observert rustdannelse på beslag. Det er bulker i takplater.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

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.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?

Ja

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

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

Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det er etablert en takteking med glatt overflate og det er krav til snøfanger.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

1. Etasje med stubbloftskonstruksjon. Vindsperre mot krypkjeller med stubbeloftsplater.

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

Ja

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

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

Det registreres stedvis knirk i gulv. Enkelte rystelser i bjelkelaget.

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

Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.

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

6.13 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Element
-----------	---------

Ett-løps elementpipe. Helbeslått pipeløp over tak.

Pipevanger med puss/malebehandling. Sotluke i stue.

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Vedovn
--------------	--------

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

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

Skorstein over tak er inspirert fra:	Fra taket
--------------------------------------	-----------

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

Det mangler ubrennbar plate på gulv under sotluke. Det er rust i beslag rundt pipa.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

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

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

Inspeksjon og vurdering av pipe over tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

Det anbefales å montere ildfast plate under sotluke. Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

6.14 Kjøkken



Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

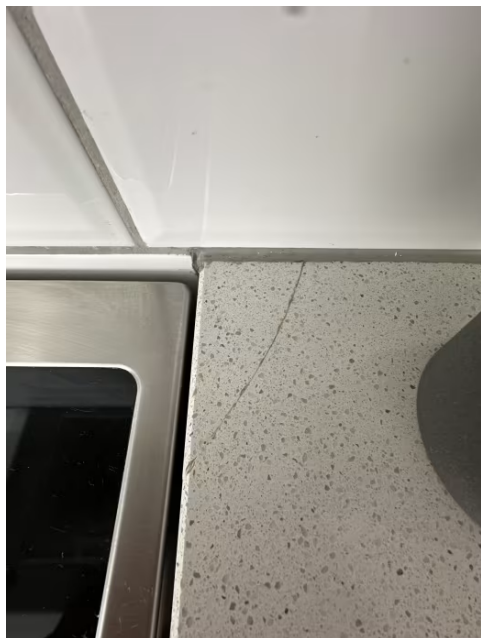
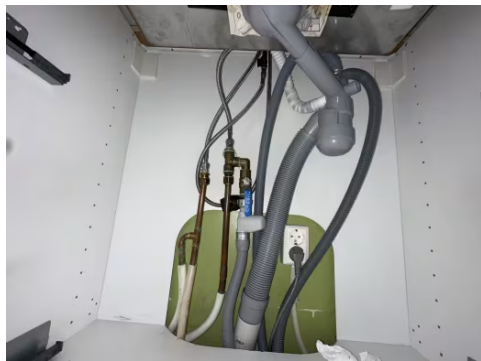
TG-2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte skrog. Laminerte benkeplater. Veggflater over kjøkkenbenker med fliser. Over og underskap. Oppvaskkum i metall med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin og stekeovn.

Det registreres sprekk i benkeplate.

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

Avtrekk



Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

6.15 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

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

Nei

Byggeforskriften forskriver at det mellom lave byggverk (< 9 m gesimshøyder) skal det være minimum 8,0 m innbyrdes avstand, med mindre det er truffet tiltak for å hindre spredning av brann mellom byggverkene i løpet av den tiden som kreves for rømning og redning i det andre byggverket. Bygningsmassen her er plassert nærmere enn angitte 8 meter og krever branntiltak. En redegjørelse av branntiltak ved denne boligen og nabobygget bør fremlegges.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

Ferdigattest er ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlig røropplegg avløp med PP- eller PVC-plast. Synlig isolerte rør ført igjennom kryperommet.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

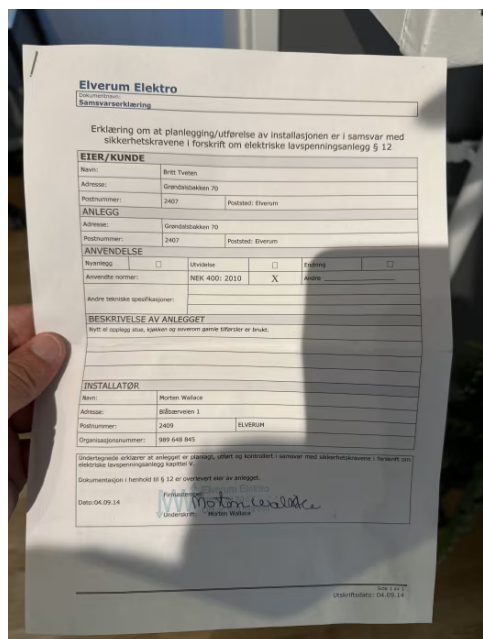
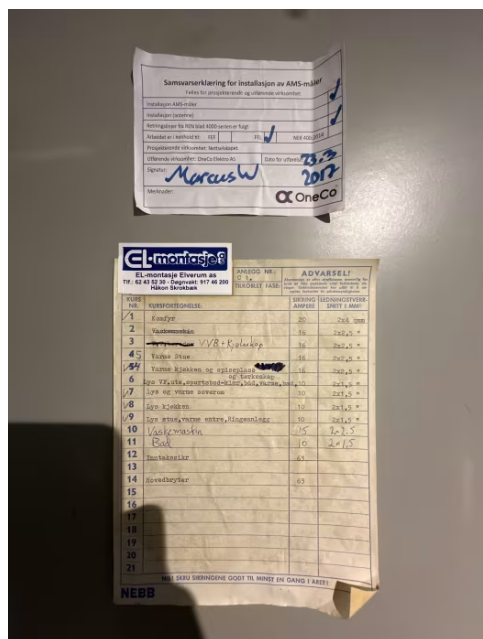
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

6.17 Vannledninger



Type anlegg	Kobber
Inntak og stoppekran på bad, inntaksledning fremstår som utført med PE.	
Øvrige vannledninger med Cu-rør og åpne koblinger.	
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?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Deler av vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere. Det registreres kondens og vann på gulv på badet.	
Det registreres irr, rust på rør og koblinger. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	
Vanninntak og rør på badet må kontrolleres av rørlegger. Ukjent om det er kondens eller mindre lekkasje.	
Hovedstoppekran anbefales merket for god oversikt.	

6.18 Elektrisk



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

Nei

Type sikringer

Skrusikringer

Inntak via jordkabel. Sikringsskap med digital måler og porselensikringer. 2 nyere kurser med jordfeilautomat. Merkede kurser. 3-fase 230V anlegg med 63A hovedsikringer. I hovedsak med åpent ledningsnett fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

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

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget.

Det registreres at kabler ikke er forsvarlig avsluttet på loft. Uoversiktlig ledningsnett på loft. Se bilde.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon fremskaffes. Anbefaler primært teknisk gjennomgang av el.takstmann, alternativt tilsyn av DLE. Hvis en utbedringskostnad er opplyst, så gjelder dette estimatet KUN for gjennomføringen av et tilsyn/en teknisk gjennomgang. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg. 10 000,-



Ledning med wago er ikke forsvarlig avsluttet.

6.19 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent

Størrelse

Ukjent

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

6.20 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, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.21 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Overflate gulv med gulvbelegg med oppbrett. Vegger med baderomsplater. Himling med malte plater. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet fremstår oppgradert. Ingen dokumentasjon.

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

Ikke kontrollert

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

Ja

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

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

Nei





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

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater TG-2

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp gulvbelegg ved dør på ca. 40mm. Varierende fallforhold på gulv.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling.

Vindu er plassert i våtsonen. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Vindu og karmlist bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes.

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? Ja

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? Ja

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Åpen sveiseskjøt i belegg. Det registreres kondens/drypplekkasje rundt vanninntak. Legger seg noe vann rundt toalett. Kommentert under vannledninger.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokale utbedringer må påregnes.

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

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandeblender. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Gulvstående toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd susterne 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-2

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

Spalte for tilluft er for liten i forhold til hva som kreves for å tilfredsstille krav til luftmengder ved forsert avtrekk.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (soverom). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.22 Øvrig: Innvendige overflater



Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av laminat og vinyl.

Vegg: Overflater bestående av malt panel, malte plater og tapet.

Tak: Overflater bestående av malte plater.

Oppsummering av øvrig

TG-2

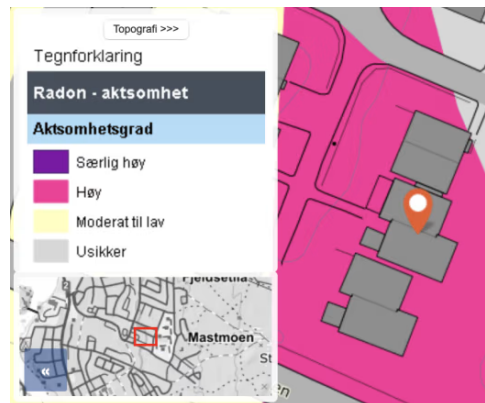
Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, begrenset omfang.

Svelling og sprekk i skjøt på soverom.

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



6.23 Øvrig: Radon



Beskrivelse

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

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

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.

6.24 Øvrig: Utvendig bod



Beskrivelse

Uisolert inntilbygget bod. Asfaltert gulv. Vegger oppført i bindingsverk og utvendig kledd med liggende trepanel. Pulttak takkonstruksjon tekket med metallplater. Ikke etablert undertak. Renner og nedløp av metall. Plassbygget tredør med hengelås. Innlagt lys og strøm.

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

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant