

Vestsivegen 1358 2406 ELVERUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1885

BRA: 167 m²

BRA-i: 167 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

0

TG-2

16

TG-3

7

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/14558>

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 registreres manglende bruk av grunnmursplast. Takvann ført til terreng med fleksirør.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Murvegger og betonggulv med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med kalk- og saltutslag på mindre områder.

Det registreres fukt i grunnmur og det observeres salt/kalkutslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt.

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Anbefalte tiltak

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av rom under terreng vil og være avgjørende.

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Terrenget 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. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Taknedløp før føres kontrollert vekk fra grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Renner og nedløp

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Utskifting av frostsprengte nedløpsrør må påregnes.

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

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen. Manglende feieplattform.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) eller med rettholt (3 punkter) innenfor 2 m.
Totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.

Det ble registrert knirk og retningsavvik i 1 og 2.etasje.

Avviksregistreringer over normale toleranser når det gjelder 2.etasje.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et lokalt avvik på 47mm.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et totalt avvik på 65 mm.

Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

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

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp: Innvendige trapper

Oppsummering

Trapp til 2.etasje. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trapp med noe knirk.

Kjellertrapp: Det er ikke montert rekkverk. Det er liten frihøyde i trappeløp
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Trapp mangler rekkverk på en side. Noe lavt ved ganglinje (krav min 2,0 m).

Anbefalte tiltak

Trapp til 2.etasje: Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Åpning mellom rekkverkspiler skal ikke være > 10 cm. Rekkverkshøyder skal ikke være lavere 90 cm.

Kjellertrapp: Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Det bør gjøres lokale tiltak. Utfordringer ved høyde i ganglinje som bør forsøkes utbedret. Vanger må sikres mot fuktopptrekk. Høyere rekkverk bør etableres. Utbedringsbehov med montering av håndløper.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad

Oppsummering

Gulv med belegg og oppbrett på vegger og terskel, oppbrett bak veggplater. Vegger med våtromsplater.

Himling med himlingsplater. Installasjoner med servant i innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming med vegghengt panelovn. Ventilasjon med ventil i himling og vindusventil, tilluft under dørblad. Svakt fall mot slukområdet under dusjkabinett. Vindu bak dusjkabinett.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Baderommet anses å måtte rehabiliteres. Totalrenovering grunnet elde.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Ved et soverom i 2.etasje er det skader i himling etter en tidligere taklekkaksje, opplyst at lekkasjen er utbedret.

Himlingsplater ved soverom første etasje delvis løse og midlertidig festet.

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

Anbefalte tiltak

Himlingsplater må skiftes. Oppgraderinger av overflater med slitasje må påregnes.

Himling på soverom må utbedres, det registreres heng ved plater.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

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

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.

Utbedring av påviste skader er nødvendig.

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

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Ved befaringen ingen typisk fuktig kjellerlukt.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.

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.

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

Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler.

Vinduer og dører

Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

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

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens.

Vindu på bad er slitt. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.

Ytterdører med preg av elde og slitasje. Ytterdør med knust glass. Råte ved omramming. Mangler tettelist.

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

Anbefalte tiltak

Utskiftninger av vinduer eller isolerglass ved vinduer må påregnes med tiden grunnet elde.

Utfra varmetapsbetraktning bør punkterte glass vurderes utskiftet hvis dette påvises.

Tettelisten bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.

Utbredringer/skifting av ytterdører kan påregnes. Kostnadsestimat er ikke medtatt.

Oppsummering

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

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

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Det registreres likevel utettheter ved underkant kledning. Konstruksjonen må sikres mot skadedyr.

Panel er avsluttet nærmere terreng og grunnmur enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng.

Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

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

Det anbefales at endeveden settes med maling eller beis.

Det bør vurderes montert beslagsløsning mot murkrone for å hindre fuktopptrekk i kledning mot mur av stein.

Laftekonstruksjonen bør kontrolleres av fagmann.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.

Tilkomst til kaldtloft må tilrettelegges ved visning. Sagflisisolering med lav isolasjonsevne og varmluftslekkasjer fra underliggende rom.

Anbefalte tiltak

Tilkomst eller forbedret tilkomst til kaldtloft bør etableres.

Grunnet manglende dampsperre må forholdene ved kaldtloftet følges opp.

Ytterligere ventilering bør vurderes av fagmann grunnet konflikt med varmluftslekkasjer og fare for kondensproblematikk.

Etterisolering av loftet anbefales. Kaldtloftet bør besiktiges i sin helhet.

Lufting/ventilering bør forbedres.

Konstruksjonene må sikres mot skadedyr.

Oppsummering

Det registreres stedvis svai/nedbøy i takflaten.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ingen tegn til fuktrelaterte følgeskader ved innvendige overflater som kan settes i sammenheng med utett tekking eller kondensproblematikk ved takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

Oppsummering

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

Det registreres buler i papptekking. Det registreres sprekker i pappshingel.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er observert rustdannelse på beslag.

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.

Lokal utbedring ved sprekker og buler i pappshingel må påregnes. Se bilder.

Oppsummering

Sprekk i eternittplate på kjøkken. Sotvannskjolder fra sotluker. Enkelte murkrager tildekt.

Utførelse ved himlinger/gulvoverflater hvor treverk tildekker murkrager ved teglpiper er ikke i henhold til brannforskrift. (NB ikke krav mot luftekanal).

Det er rust i beslag rundt pipa. Regnskjerm mangler.

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

Eternittplate bør skiftes ut til materiale uten asbestinnhold.

Regnskjerm over piper anbefales. Sotluke må kunne åpnes. Alle murkrager bør synliggjøres.

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Malte laminerte fronter og laminerte skrog. Laminerte benkeplater. Stål benkeplate med utslagsvask og oppvaskkum i metall. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator over komfyrplass med avkast til friluft gjennom vegg.

Kjøkkeninnredningen har skader. Kjøkkeninnredning med justeringsbehov. Blandebatteriet lekker.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Blandebatteri må utbedres.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon. TG2 grunnet alder.

Toalettrom

Oppsummering

Toalettrom i 1.etasje. Gulv med belegg, vegger med malte plater og himling med himlingsplater. Installasjoner med gulvmontert WC og servant på vegg. Oppvarming med vegghengt panelovn. Naturlig ventilasjon via himling, tilluft under dørbled.

Anbefalte tiltak

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

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Avløpsrør

Oppsummering

Det registreres sen avrenning i servant på bad. Kloakkluft i kjeller fra avløpsanlegg.

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufthing med vakumventil.

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

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

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

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Ingen påviste lekkasjer eller opplysninger om problematikk med avløpssystemet.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Det registreres lukt fra anlegget i kjeller, dette burde undersøkes ytterligere.

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

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

Ytterligere undersøkelser av lufthing av kloakkanlegg anbefales.

Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

Vannledninger

Oppsummering

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

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

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Det registreres irr/rust på kraner og koblinger.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Vannkvaliteten er ikke testet.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

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

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Elektrisk

Oppsummering

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 eilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det registreres gjenstående arbeid ved nedgraving av fiber. Kabel til parabol er ikke festet tilstrekkelig.

Anbefalte tiltak

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Fiber må graves ned. Kabel til parabol må festes tilstrekkelig.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det anbefales bereder med fast montering og sikkerhetsbryter.

Det registreres drypplekkasje fra bereder. Bereder er plassert i rom uten sluk.

Anbefalte tiltak

Bereder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Det registreres drypplekkasje fra bereder. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Kun naturlig ventilasjon fra toalettrom og badrom.

Anbefalte tiltak

Mekanisk ventilasjon bør etableres ved bad og toalett.

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

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.6.2025

Rapportdato
4.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: Robin Sebastian Koivu
Navn: Therese Thoresen

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
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
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.

Informasjon om boligen

Adresse: Vestsivegen 1358, 2406 Elverum

Kommunenr:	3420	Gårdsnr:	3	Bruksnr:	28	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1885					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Antatt at boligen er fundamentert med grunnmur til fast byggegrunn. Grunnmur i sparesteinsbetong. Vegger utvendig og innvendig delvis pusset og delvis malt ved synlige murflater. Vegg mot øst med naturstein. Støpte kjellergulv. Antatt byggegrop uten etablert dreneringssystem. Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmur. Kjeller uten etablerte risikokonstruksjoner ved gulv og vegger. Etasjeskille mot 2.etasje og kjeller med trebjelkelag. Tresokkel mot grunnmur. Innvendige vegger påforet og kledd. Påforet laftetømmer med utvendig stående kledning. Saltakskonstruksjon med kaldtloft, uklassifisert skurlast. Tak tekket med shingel. Malte vindskier og isbord med metallbeslag.

Konstruksjon isolert med sagflis og mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TOMT

Selveier tomt på ca. 5 552,8 m2. Tomtestørrelsen må verifiseres. Adkomst med gruset og gressbevokst vei og gressbevokst gardstun, oppstillingsplasser for flere kjøretøy ved boligen. Privat innkjøring fra fylkesvei, privat veiadkomst over annen eiendom. Brøytekostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet

privat veiadkomst må påregnes. Ingen opplysninger om tinglyst veirett. Privat vann og avløpsanlegg. Enkelte gjenstående arbeider på gårds plass.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av vinylbelegg, malt vinylbelegg og malt/lakkert tregulv.

Vegg: Overflater bestående av vegger med malte plater, malt tynnpanel og malt panel.

Tak: Overflater bestående av malt panel, malte plater og himlingsplater.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Peisovn etablert i stue 1. etasje. Panelovner.

VENTILASJON

Naturlig ventilasjon med veggventiler og spalter i vinduskarmer. Mekanisk ventilasjon ved kjøkken.

RADON

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktivitet i flg. radonkart. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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 slukkeutstyr 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:

- 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 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 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 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.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	167	167	0	0	0
Låve	165	0	165	0	0
Stabbur	48	0	48	0	0
Fjøs	84	0	84	0	0
Uthus	66	0	66	0	0
Totalt m²	530	167	363	0	0

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	57	57	0	0	0
1. etasje	79	79	0	0	0
2. etasje	31	31	0	0	0
Totalt m²	167	167	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	57	0	57		Trapperom, bod 1, bod 2, og teknisk rom.
1. etasje	79	79	0	Vindfang, gang, kjøkken, bad, toalettrom, gang, soverom og stue.	
2. etasje	31	31	0	Trapperom, soverom 1 og soverom 2	
Totalt m²	167	110	57		

Bygning: Låve

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	165	0	165	0	0
Totalt m²	165	0	165	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	165	0	165		Boder og lagerrom.
Totalt m²	165	0	165		

Bygning: Stabbur

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	48	0	48	0	0
Totalt m²	48	0	48	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	48	0	48		To stk boder
Totalt m²	48	0	48		

Bygning: Fjøs

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	84	0	84	0	0
Totalt m²	84	0	84	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	84	0	84		Fjøs 1, fjøs 2 og gang.
Totalt m²	84	0	84		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	66	0	66	0	0
Totalt m²	66	0	66	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	66	0	66		Garasje og boder
Totalt m²	66	0	66		

Kommentar til arealberegning

Bolig med fullt bruksareal i 1.etasje og kjeller. Arealer 2.etasje med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Kaldtloft og raftekott uten beregningsmessig areal.

Kjørebrot på låve er ikke medtatt i arealet. Kjeller under fjøs ikke besiktiget og heller ikke medtatt i arealer.

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.

Bod med utvendig adkomst er ikke medtatt i arealoversikt.

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.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det manglende fuktsikring 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 registreres manglende bruk av grunnmursplast. Takvann ført til terreng med fleksirør.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Murvegger og betonggulv med tradisjonelle tegn til fuktpåvirkning over tid med kalk- og saltutslag på mindre områder.

Det registreres fukt i grunnmur og det observeres salt/kalkutslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt.

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av rom under terreng vil og være avgjørende.

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Terrenget 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. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Taknedløp før føres kontrollert vekk fra grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Antatt at boligen er fundamentert med grunnmurer til fast byggegrunn.	
Støpte kjellergulv. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Byggegrunnen opplyst bestående av breelvavsetninger med høy sandsortering og silt. Ingen vurdering.	
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein
Grunnmurer i sparesteinsbetong.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
På befaringsdagen ble det registrert sprekker og avskalling av puss på grunnmur.	
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.	
Utbedring av påviste skader er nødvendig.	
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Kjeller uten etablerte risikokonstruksjoner ved gulv og vegger. Gulv med ubehandlet betong. Vegger med betong, delvis pusset og delvis malt, vegg også med naturstein. Himling med stobbloftsbord og synlig undergulv. Mindre risikokonstruksjoner ved tretrapp mot betonggulv, tredører, vinduer og trereoler satt mot betong-/murflater. Enkelte veggventiler.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Ved befaringen ingen typisk fuktig kjellerlukt.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.

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.

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

Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler.

6.4 Vinduer og dører



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

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass av blandet alder, påvist fra 1979, 82, 93 og 94.

Ett vindu som varevindu. Vinduer hovedsakelig med lufteventiler. Enkelte vannbrett med metallbeslag.

Ytterdør som tredør med glassfelt. Kjellerdør som tredør. Dører av eldre årgang.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Nei



Viser tørkesprekker utvendig på vindu.



Viser avflassing på vindu antatt etter kondens.

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

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

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens.

Vindu på bad er slitt. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.

Ytterdører med preg av elde og slitasje. Ytterdør med knust glass. Råte ved omramming. Mangler tettelist.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftninger av vinduer eller isolerglass ved vinduer må påregnes med tiden grunnet elde.

Utfra varmetapsbetraktning bør punkterte glass vurderes utskiftet hvis dette påvises.

Tettelisten bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.

Utbedringer/skifting av ytterdører kan påregnes. Kostnadsestimat er ikke medtatt.

6.5 Yttervegger



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



Det bør vurderes montert beslagsløsning mot murkrone for å hindre fuktopptrekk i kledning mot mur av stein.

Type fasade	Stående kledning, Tømmer
Påforet laftetømmer med utvendig stående kledning.	
Tresokkel mot grunnmur. Innvendige vegger påforet og kledd.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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 trekledning.

Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

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

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Det registreres likevel utettheter ved underkant kledning. Konstruksjonen må sikres mot skadedyr.

Panel er avsluttet nærmere terreng og grunnmur enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng.

Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

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

Det anbefales at endeveden settes med maling eller beis.

Det bør vurderes montert beslagsløsning mot murkrone for å hindre fuktopptrekk i kledning mot mur av stein.

Laftkonstruksjonen bør kontrolleres av fagmann.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Saltakskonstruksjon med kaldtloft, uklassifisert skurlast. Adkomst til loft via himlingsluke i 2.etasje, luke uten stige. Begrenset besiktigelse fra gulv under luke. Himlinger delvis isolert med sagflis, himling uten dampsperre. Raft uten lufting, synlige sperreender. Rafteloft med gulv og lagringsplass. Adkomst via luker/labankdør i vegg.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet. Tilkomst til kaldtloft må tilrettelegges ved visning. Sagflisisolering med lav isolasjonsevne og varmluftslekkasjer fra underliggende rom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilkomst eller forbedret tilkomst til kaldtloft bør etableres. Grunnet manglende dampsperre må forholdene ved kaldtloftet følges opp. Ytterligere ventilering bør vurderes av fagmann grunnet konflikt med varmluftslekkasjer og fare for kondensproblematikk. Etterisolering av loftet anbefales. Kaldtloftet bør besiktiges i sin helhet. Lufting/ventilering bør forbedres. Konstruksjonene må sikres mot skadedyr.	

6.7 Renner og nedløp



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



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

Type	Metall
Takrenner og nedløp av metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av frostsprengte nedløpsrør må påregnes.	
Drensrør anbefales montert på alle nedløp slik at overflatevann blir ført bort fra grunnmur.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltakskonstruksjon med kaldtloft, uklassifisert skurlast.	
Synlig undertak på kaldtloft og raftekott med bordtak.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Det registreres stedvis svai/nedbøy i takflaten.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ingen tegn til fuktrelaterte følgeskader ved innvendige overflater som kan settes i sammenheng med utett tekking eller kondensproblematikk ved takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

6.9 Taktekking



Viser sprekker i tekkingen, lokale utbedringer må påregnes.



Type tekking

Pappshingel

Inspisert fra

Fra bakken, På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Ja

Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Ja

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

Nei

Oppsummering av taktekking

TG-2

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

Det registreres buler i papptekking. Det registreres sprekker i pappshingel.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er observert rustdannelse på beslag.

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.

Lokal utbedring ved sprekker og buler i pappshingel må påregnes. Se bilder.

6.10 Utstyr på tak



Viser stige 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

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen. Manglende feieplattform.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Antatt uisolert under betonggulvet og utført uten fuktsperre mot grunnen.

Etasjeskillere er trebjelkelag ukjent isolering.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) eller med rettholt (3 punkter) innenfor 2 m. Totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.

Det ble registrert knirk og retningsavvik i 1 og 2.etasje.

Avviksregistreringer over normale toleranser når det gjelder 2.etasje.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et lokalt avvik på 47mm.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et totalt avvik på 65 mm.

Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

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

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.12 Ildsted/Skorstein



Viser ildsted i stue.

Type pipe	Tegl
2 stk innvendige ett-løps teglpipe fra byggeåret.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feilsluke/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?	Nei



Viser sprekk i innvendig ovn i stue.

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Sprekk i eternittplate på kjøkken. Sotvannskjolder fra sotluker. Enkelte murkrager tildekt.

Utførelse ved himlinger/gulvoverflater hvor treverk tildekker murkrager ved teglpipe er ikke i henhold til brannforskrift. (NB ikke krav mot luftekanal).

Det er rust i beslag rundt pipa. Regnskjerm mangler.

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.



Viser ildsted på kjøkken. Det registreres sprekk i eternittplate.



Viser rust på beslag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eternittplate bør skiftes ut til materiale uten asbestinnhold.

Regnskjerm over piper anbefales. Sotluke må kunne åpnes. Alle murkrager bør synliggjøres.

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

6.13 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.



Viser vann og avløpsinstallasjoner under kum.

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Malte laminerte fronter og laminerte skrog. Laminerte benkeplater. Stål benkeplate med utslagsvask og oppvaskkum i metall. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator over komfyrplass med avkast til friluft gjennom vegg.

Kjøkkeninnredningen har skader. Kjøkkeninnredning med justeringsbehov. Blandebatteriet lekker.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Blandebatteri må utbedres.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Mekanisk vifte med avtrekk ført ut mot fri.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon. TG2 grunnet alder.

6.14 Lovlighet



Viser brannslukningsapparat.



Viser brannvarsling i tak.

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

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger. anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Godkjente byggetegninger er ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert. 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? Ja

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

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

Takhøyden måles til ca 1,94 - 2,14 meter i kjeller. Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

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

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

6.15 Toalettrom



Viser toalettrom. Noe manglende maling på gulv rundt toalett.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

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

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Toalettrom i 1.etasje. Gulv med beleg, vegger med malte plater og himling med himlingsplater. Installasjoner med gulvmontert WC og servant på vegg. Oppvarming med vegghengt panelovn. Naturlig ventilasjon via himling, tilluft under dørblad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

6.16 Trapp: Innvendige trapper



Viser kjellertrapp.

Beskrivelse

Innvendig tretrapp til 2. etasje. Malt stående rekkverk med handløper en side, høyde 80 cm. Malte vanger og lukkede opptrinn. Trappetrinn med lakkerte overflater. Trapp uten håndløper på vegg. Sikring fra 2. etasje med vegg og liggende rekkverk, høyde 75 cm.

Innvendig lakkert tretrapp til kjeller med lukkede opptrinn. Rekkverk og handløper i metall på en side.

Sikring fra 1. etasje med vegger og dør. Kjellertrapp med trappevanger mot betonggulv.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-3

Trapp til 2. etasje. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trapp med noe knirk.

Kjellertrapp: Det er ikke montert rekkverk. Det er liten frihøyde i trappeløp. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trapp mangler rekkverk på en side. Noe lavt ved ganglinje (krav min 2,0 m).



Viser trapp mellom 1 og 2.etasje

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Trapp til 2.etasje: Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
Åpning mellom rekkverkspiler skal ikke være > 10 cm. Rekkverkhøyder skal ikke være lavere 90 cm.

Kjellertrapp: Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Det bør gjøres lokale tiltak. Utfordringer ved høyde i ganglinje som bør forsøkes utbedret. Vanger må sikres mot fuktopptrekk. Høyere rekkverk bør etableres. Utbedringsbehov med montering av håndløper.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.17 Avløpsrør



Viser lufting.

Type avløpsrør

Plast

Tidligere opplyst at eiendommen har avløp via sedimenteringskum med avløp til infiltrasjonsgrøfter.
Synlige avløpsrør innvendig med PVC eller PP-plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ja

Er det sen avrenning fra tappested?

Ja

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 registreres sen avrenning i servant på bad. Kloakkluft i kjeller fra avløpsanlegg.

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

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

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

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Ingen påviste lekkasjer eller opplysninger om problematikk med avløpssystemet.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



Viser utettheter ved avløpsanlegget. Lukt fra avløpsanlegget antatt fra utettheter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det registreres lukt fra anlegget i kjeller, dette burde undersøkes ytterligere.

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

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

Ytterligere undersøkelser av lufting av kloakkanlegg anbefales.

Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

6.18 Vannledninger



Det registreres irr/rust på kraner og koblinger.

Type anlegg

Kobber, Plast

Opplyst at eiendommen har privat vannforsyning fra egen brønn med pumpe, brønn på eiendommen.

Hjemmelshaver opplyser om ny pumpe i brønn i 2023.

Inntak med PEL, stoppekran, trykktank og renseanlegg i teknisk rom/bod i kjeller.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

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

Ja

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

Ja

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei



Viser stoppekran, trykktank og renseanlegg i teknisk. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



Viser irr og rust på kraner.

Oppsummering av vannledninger

TG-2

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

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

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Det registreres irr/rust på kraner og koblinger.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekrane for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Vannkvaliteten er ikke testet.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.19 Elektrisk



Sikringsskap plassert i trapperom i 2. etasje

MOELLER		EL-ENTREPRENØR:			
Kursfortegnelse					
Kurs nr.	Tekst/Lastbeskrivelse	Vern Karak. [A]	Ledning mm ²	Lengde	Fort. måte
1	Komfyrr	20 A B	2 x 4		
2	Vaskemaskin utebuds	10 A B	2 x 2,5		
3	Vannpumpe	10 A B	2 x 2,5		
4	Kontakter stue	10 A B	2 x 2,5		
5	Kontakter kjøkken ned	10 A B	2 x 2,5		
6	Res.				
7	VF pump kjeller	10 A B	2 x 2,5		
8	Vp utbuds	10 A B	2 x 2,5		
9	Vp utbuds	10 A B	2 x 2,5		
10	Ringetapp				
11	Hovedbryter	50 A C V	3 x 6		

Viser kursfortegnelse.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Åpent
Inntak med jordkabel. 3-fase 230V anlegg med 50A hovedsikringer.	
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 tilstrekkelig 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?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

TG-2

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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det registreres gjenstående arbeid ved nedgraving av fiber. Kabel til parabol er ikke festet tilstrekkelig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofraglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Fiber må graves ned. Kabel til parabol må festes tilstrekkelig.

6.20 Varmtvannsbereder



Viser bereder plassert i kjeller.



Ingen tegn til varmgang ved støpsel.

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2013

Størrelse

198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Ja

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det anbefales bereder med fast montering og sikkerhetsbryter.

Det registreres drypplekkasje fra bereder. Bereder er plassert i rom uten sluk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bereder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Det registreres drypplekkasje fra bereder. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.21 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Kun naturlig ventilasjon fra toalettrom og baderom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mekanisk ventilasjon bør etableres ved bad og toalett.

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

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.22 Våtrom: Bad



Viser bad og installasjoner på bad.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Gulv med belegget og oppbrett på vegger og terskel, oppbrett bak veggplater. Vegger med våtromsplater.

Himling med himlingsplater. Installasjoner med servant i innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming med vegghengt panelovn. Ventilasjon med ventil i himling og vindusventil, tilluft under dørblad.

Svakt fall mot slukområdet under dusjkabinett. Vindu bak dusjkabinett.

Anbefalte tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Baderommet anses å måtte rehabiliteres. Totalrenovering grunnet elde.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000



Hulltaking foretatt på toalettrom mot dusjsone.

6.23 Øvrig: Låve



Viser låve.

Beskrivelse

Låve med diverse bodplasser. Låvebru til kjørebru i hele byggets lengde. Låvebru uten rekkverk. Anbefaler ikke brukes til større kjøretøy. Låven er fundamentert på pilarpunkter hovedsakelig med stein. Hovedsakelig med tregulv, et gulv med jordgulv. Yttervegger i bindingsverk, bindingsverk med utvendig stående kledning. Labankdører og slagporter. Saltak tekket med bølgeblikksplater, uten renner/nedløp. Tilbygg på baksiden med pulttak. Innlagt strøm. Bygning med skjevheter, råte og preg av elde/slitasje og manglende vedlikehold. Påkostninger må påregnes. Kjørebro ikke medtatt i arealet. Bygningen er ikke vurdert med tilstandsgrader.

6.24 Øvrig: Stabbur



Viser stabbur med vedskåle.

Beskrivelse

Stabbur med vedskåle. Fundamentert på pilarpunkter hovedsakelig med stein. Stabbur med tregulv, vedskåle med jordgulv. Yttervegger i laft ved stabbur, vedskåle i bindingsverk med utvendig stående kledning, innvendig med åpent bindingsverk. Himlinger med åpen konstruksjon. Labankdører. Saltak tekket med bølgeblikksplater, uten renner/nedløp. Innlagt strøm. Bygning med skjevheter, noe råte og noe maurangrep ved laftet stabbur. Bygget bærer preg av elde/slitasje og manglende vedlikehold. Påkostninger må påregnes. Bygningen er ikke vurdert med tilstandsgrader.

6.25 Øvrig: Fjøs



Viser fjøs

Beskrivelse

Fjøs. Oppdelt med gang og 2 fjøsrom for husdyr. Fundamentert på gråsteinsmur med innslag av sement. Fjøs med støpte gulv. Yttervegger i laft. Innsiden av yttervegger med betong. Skråhimling ved kufjøset, flat himling ved sau-grisedelen. Labankdører. Vinduer med enkelt glass. Saltak tekket med bølgeblikksplater, uten renner/nedløp. Ved kufjøset takke tilknyttet steinpipe med innerrør av nyere dato. Innlagt strøm. Utedo plassert inntil fjøset ved ene gavlveggen.

Bygning med skjevheter og noe råte, grunnmur med noe utrasing. Innvendig himling delvis med råte. Bygget bærer preg av elde/slitasje og manglende vedlikehold. Påkostninger må påregnes. Bygningen er ikke vurdert med tilstandsgrader.

6.26 Øvrig: Uthus



Viser uthus.

Beskrivelse

Uthus. Fundamentert på pilarpunkter med stein. Hoveddelen med tregulv, tilbygg med jordgulv. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning, innvendig med åpent bindingsverk og himlinger. Slagporter. Saltak og tilbygg med pulttak i gavl tekket med bølgeblikksplater, delvis med renner/nedløp. Innlagt strøm. Bygning med skjevheter og noe råte. Bygget bærer preg av elde/slitasje og manglende vedlikehold. Påkostninger må påregnes. Bygningen er ikke vurdert med tilstandsgrader.

6.27 Øvrig: Innvendige overflater



Viser eksempel på slitasje ved gulv.



Det registreres sprekker i trepanel.

Beskrivelse

Gulv: Overflater bestående av vinylbelegg, malt vinylbelegg og malt/lakkert tregulv.
Vegg: Overflater bestående av vegger med malte plater, malt tynnpanel og malt panel.
Tak: Overflater bestående av malt panel, malte plater og himlingsplater.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Ved et soverom i 2.etasje er det skader i himling etter en tidligere taklekkasje, opplyst at lekkasjen er utbedret.

Himlingsplater ved soverom første etasje delvis løse og midlertidig festet.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Himlingsplater må skiftes. Oppgraderinger av overflater med slitasje må påregnes.

Himling på soverom må utbedres, det registreres heng ved plater.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Viser løse himlingsplater på soverom i 1.etasje.
Plater midlertidig festet.



Viser skader på soverom i 2.etasje etter tidligere lekkasje.

6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant