

Valmen 160 2460 OSEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1976

BRA: 197 m²

BRA-i: 197 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

0

TG-2

17

TG-3

9

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, tilleggbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31030>

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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong: Det registreres skjevheter i balkongen. Konstruksjonen har råteskader og behov for umiddelbare tiltak. Rekkverket er løst. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrasse : Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk med behov for vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

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

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

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

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Terrassedør på soverom med behov for vedlikehold/utskiftning.

Det blir påvist sprekk i to vindusglass i kjeller

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

Anbefalte tiltak

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.

Avstand mellom beslag og omramming må påregnes.

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

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

Utskifting av balkongdør pga skade/slitasje må påregnes. Utskifting av vinduer med skade må påregnes.

Utbedringskostnader gjelder kun for utskifting av vinduer og terrassedør med skade.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Yttervegger

Oppsummering

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

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

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Påviste skader må utbedres. Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

Ikke etablert takrenne ved overbygget kjellernedgang.

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

Tilstand på grunn av elde og kort gjenværende levetid på takrennene.

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

Anbefalte tiltak

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

Takrenner og beslag skiftes normalt sammen med taktekking. Utbedring av skader må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Det er krav til stige for adkomst for feier. Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Trappene fremstår underdimensjonert, er bratte og tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet.

Det mangler håndløper på veggen ved kjellernedgang.

Anbefalte tiltak

Utbedring/oppgradering av trapper må påregnes.

Kostnader kan overstige kostnadsestimat, dette avhenger av valgt løsning.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vannledninger

Oppsummering

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

Rørstrekk som går langs yttervegg er utsatt for frost.

Det registreres vanddrypp fra flere vannrør i kjeller. Det registreres irr på rør og koblinger.

Anbefalte tiltak

Utbedring av rør og koblinger med lekkasje må påregnes.

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

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

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

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid.

Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer og ujordete stikkontakter.

Anbefalte tiltak

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.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad

Oppsummering

Overflate gulv med gulvbelegg med oppbrett. Vegger med baderomsplater. Himling med malte plater. Oppvarming med stråleovn. Mekanisk vifte, ikke etablert tilluft. Det registreres rust på skruer i sluk under badekar. Etablert baderomsinnredning og badekar.

Overflater har passert forventet levetid, det er behov for totalrenovering av våtrommet. Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone og sluk dokumenteres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Drenering

Oppsummering

Det registreres ikke knotteplast på deler av grunnmur. Manglende toppliste enkelte steder.

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

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.

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og muligheter for større vannansamlinger.

Anbefalte tiltak

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.

Behov for noe terrengjusteringer. En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte.

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren. Kostnader for evt ny drenering er ikke medtatt.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

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

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Sprekker kan tyde på ustabil/sviktende grunn. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

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.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Innredning/bruksendring av kjellere er ikke å anbefale uten isolering av grunnmuren på utsiden.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

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

Det registreres stedvis råteskader på treereoler mot mur.

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.

Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader. En eventuell oppbygging anbefales ikke før skadeårsak er kjent og utbedret.

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

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Synlige spiker igjennom undertak.

Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføringer. Det ble ikke målt forhøyde verdier.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det ble registrert misfarging i takkonstruksjonen. Dette skyldes erfaringsmessig kondensering ved at varm luft fra underliggende rom stiger opp på loftet. Når varm luft treffer en kald overflate oppstår kondensering. Dette medfører til fuktighet over tid som gir grobunn for soppvekst.

Anbefalte tiltak

Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Lufting/ventilering bør forbedres. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres mindre svai/nedbøy i takflaten ved overbygget terrasse.

Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner.

Det registreres malingsavflassing på undertak. Det registreres mindre råteskader på vindskier.

For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Anbefalte tiltak

Vindskier og undertak med behov for vedlikehold/ utbedringer.

Taktekking

Oppsummering

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det registreres buler i papptekking.

Det er observert rustdannelse på beslag. Beslag lengst mot vest er løst og det registreres fuktskjolder i undertaket på loftet.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist avvik ved beslagsløsninger på takoverbygg til kjellernedgang. Medført råteskade på kledningen.

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. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.

Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger må påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

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

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.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er rust i beslag rundt pipa. Beslag rundt takhatt er mangelfullt utført.

Skorstein er lavere enn 80 cm over tak.

Det registreres sprekk i pipe og rust på sotluke i kjeller. Sotluke må tømmes.

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 feievesen.

Utbedring av pipe med beslag over tak anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med speil fronter. Laminerte benkeplater. Over og underskap. Fliser i benkerygg. Metall kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Opplegg for oppvaskmaskin og komfyr. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010).

Det registreres fukt/skader på bunnplate under vask, tidligere lekkasje.

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

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

TG2 på grunn av alder og gjenværende brukstid på vifte.

Toalettrom

Oppsummering

Det er fuktskader pga vannsøl på plate ved servant. Fuktmerker rundt ventil i himling.

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

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak

Mekanisk avtrekk med tilluft ved spalte under dørblad anbefales etabler.

Plater med skader med behov for utbedringer.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

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

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

Varmesentral

Oppsummering

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Service på luft-til-luftvarmepumpen hvert annet til hvert tredje år.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Ventilasjon

Oppsummering

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

Opprydding av ventilasjonsrør på loftet må påregnes. Det registreres manglende feil avslutning av rør.

Det registreres fuktskjolder på himlinger rundt ventiler.

Anbefalte tiltak

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

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Utbedring av rør som er feil avsluttet på loft må påregnes.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Det må kunne påregnes noe oppgradering/ modernisering av overflater.

Himlingsplater med skade må påregnes utbedret. Enkelte svelling på vegger med tapet og vegg bak servant på toalettrom.

Pga mye løsøre og gjenstander var ikke alle flater tilgjengelige i innredet kjellerrom.

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
7.5.2025

Rapportdato
8.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Berit Oddveig Hanstad (død)**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Bjørn Frode Hanstad**

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

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.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

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: **Valmen 160, 2460 Osen**

Kommunenr:	3422	Gårdsnr:	41	Bruksnr:	221	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1976 - Bjørn Frode Hanstad						
Boligtype:	Enebolig						

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Enebolig oppført med 1. etasje og kjeller. Grunnmur lettklinkerblokker. Støpte kjellergulv uten etablert dampsperre. Etasjeskille mellom etasjer med trebjelkelag. Vegger oppført i bindingsverk og utvendig kledd med stående trepanel. Saltak takkonstruksjon i tre tekket med pappshingel.

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

TOMT

Selveier tomt 1 627 m². Eiendommen har normale lys- og solforhold. Tilkomst til eiendommen via asfaltert kommunal vei. Gruset innkjøring. Opparbeidet tomt med plen, blomsterbed og diverse beplantning. Privat vann og avløpsanlegg. Kloakkum utvendig.

PARKERING

Parkering i garasje og oppstillingsplass.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Vedovn etablert i stue 1. etasje og i kjeller. Luft til luft varmepumpe innedel monter i stue.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

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

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

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. - Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Asfalt takbelegg/folie en forventet tid for fjerne begroing på: Kort/middels/lang - 5/10/15 år.
- Asfalt takbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og 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 boenhetsens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenhetsen 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 boenhetsen. 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. Rombenevnelsen 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	197	197	0	0	34
Garasjeanlegg og boder.	67	0	67	0	0
Dukkehus	8	0	8	0	6
Totalt m²	272	197	75	0	40

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	100	100	0	0	34
Kjeller	97	97	0	0	0
Totalt m²	197	197	0	0	34

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	100	100	0	Vindfang, toalettrom, kjøkken, stue, bad, fire soverom, trapperom og gang.	
Kjeller	97	0	97		7 kjellerrom
Totalt m²	197	100	97		

Bygning: Garasjeanlegg og boder.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	67	0	67	0	0
Totalt m²	67	0	67	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	67	0	67		Garasje og to boder.
Totalt m²	67	0	67		

Bygning: Dukkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	8	0	8	0	6
Totalt m²	8	0	8	0	6

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	8	0	8		Dukkehus
Totalt m²	8	0	8		

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.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplyst at dreneringen har vært oppgradert etter byggeår, ukjent alder.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	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?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Det registreres ikke knotteplast på deler av grunnmurer. Manglende toppliste enkelte steder. Det registreres fukt i grunnmur og det observeres salt/kalkutslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt. 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. Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og muligheter for større vannansamlinger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
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. Behov for noe terrengjusteringer. En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte. Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren. Kostnader for evt ny drenering er ikke medtatt.	

6.2 Grunnmur og fundament



Viser sprekk i grunnmur.



Viser sprekker i grunnmur.



Viser sprekk i grunnmur i kjellerrom.

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Støpt betonggulv i kjeller.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Type grunnmur i kjeller

Lettklinker (lecastein eller lign)

Lettklinkerblokker utvendig pusset og malt.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

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

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Sprekker kan tyde på ustabil/sviktende grunn. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

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.

6.3 Rom under terreng



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



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

Type rom under terreng

Delvis innredet

Kjeller stort sett uten etablerte risikokonstruksjoner ved gulv og vegger. Gulv med ubehandlet betong. Vegger med lettklinkerblokker, delvis pusset. Himling med trepanel. Mindre risikokonstruksjoner ved bindingsverk vegger, tretrapp mot betonggulv, tredører, vinduer og treereoler satt mot betong-/murflater.

Ett rom i kjeller innredet med oppforet tregulv, vegger og himling med trepanel.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Opplyst at arbeid med innredning av kjellerrom ble utført etter byggeår.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Innredning/bruksendring av kjellere er ikke å anbefale uten isolering av grunnmuren på utsiden.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

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

Det registreres stedvis råteskader på treereoler mot mur.

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.

Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader. En eventuell oppbygging anbefales ikke før skadeårsak er kjent og utbedret.

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

6.4 Balkong, terrasse, platting



Viser terrasse med adkomst fra soverom.



Viser råteskader i rekkverket.



Viser overbygget terrasse med adkomst fra stue og terreng.

Type	Terrasse
Overbygget balkong mot sør med adkomst fra soverom. Bjelkelag, gulv og rekkverk oppført i impregneret trevirke. Overbygget terrasse med adkomst fra stue og terreng. Opphengt på husveggen og opplagret på frontrager med søylefundament. Bjelkelag, gulv og rekkverk oppført i impregneret trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-3 Balkong: Det registreres skjevheter i balkongen. Konstruksjonen har råteskader og behov for umiddelbare tiltak. Rekkverket er løst. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Terrasse : Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk med behov for vedlikehold. Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes. Utbedringskostnader Under 10 000	

6.5 Vinduer og dører



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



Viser sprekk i glass.



Viser slitasje på vindu og beslag.

Beskrivelse

Vinduer i tre med 3-lags glass, produksjonsår 2012.

Vinduer i tre med 3-lags glass, produksjonsår 1977.

Terrassedør med glassfelt fra byggeår.

Vinduer med 2-lags glass, produksjonsår 1977.

Malt ytterdør med glassfelt fra byggeår. Malte lette innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Enkelte vinduer er skiftet.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

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

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

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

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Terrassedør på soverom med behov for vedlikehold/utskiftning.

Det blir påvist sprekk i to vindusglass i kjeller

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.

Avstand mellom beslag og omramming må påregnes.

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

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

Utskifting av balkongdør pga skade/slitasje må påregnes. Utskifting av vinduer med skade må påregnes.

Utbedringskostnader gjelder kun for utskifting av vinduer og terrassedør med skade.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.6 Yttervegger



Type fasade

Stående kledning

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

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-3

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Påviste skader må utbedres. Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000





6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon

Type loft

Kaldtloft

Adkomst til loft via luke i gavelveggen. Loft isolert med mineralull. Konstruksjonen er oppbygd med fabrikerte takstoler.

Bordet undertak. Lufting igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft.

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

Ja

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

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Synlige spiker igjennom undertak.

Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføringer. Det ble ikke målt forhøyde verdier.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det ble registrert misfarging i takkonstruksjonen. Dette skyldes erfaringsmessig kondensering ved at varm luft fra underliggende rom stiger opp på loftet. Når varm luft treffer en kald overflate oppstår kondensering. Dette medfører til fuktighet over tid som gir grobunn for soppvekst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Lufting/ventilering bør forbedres. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.



Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. (mus)



Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon ved gjennomføring til ventilator på kjøkkenet.

6.8 Renner og nedløp



Type	Metall
Takrenner, nedløp og beslag av metall. Nedløp ført videre i lukket rørsystem.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. Ikke etablert takrenne ved overbygget kjellernedgang. Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. Tilstand på grunn av elde og kort gjenværende levetid på takrennene. Nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Takrenner og beslag skiftes normalt sammen med takteking. Utbedring av skader må påregnes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.9 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Luftespalter uten fluenetting. Malte vindskier og isbord. Pulttak takkonstruksjon over inngang til kjeller.	
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-2
Det registreres mindre svai/nedbøy i takflaten ved overbygget terrasse. Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det registreres malingsavflassing på undertak. Det registreres mindre råteskader på vindskier. For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vindskier og undertak med behov for vedlikehold/ utbedringer.

6.10 Taktekking



Viser taktekkingen.

Type tekking	Pappshingel
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 tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking

TG-2

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det registreres buler i papptekking.

Det er observert rustdannelse på beslag. Beslag lengst mot vest er løst og det registreres fuktskjolder i undertaket på loftet.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist avvik ved beslagsløsninger på takoverbygg til kjellernedgang. Medført råteskade på kledningen.

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. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.

Tidspunkt for utskifting av taktekking nærmer seg. Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger må påregnes.



Det er observert rustdannelse på beslag.



Det er observert rustdannelse på beslag.



Det er påvist avvik ved beslagsløsninger på takoverbygg til kjellernedgang.

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?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti.	
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.	
Det er krav til stige for adkomst for feier. Det er ikke etablert noen takstige.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

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

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

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.

6.13 Ildsted/Skorstein



Viser ildsted montert i stue 1.etasje

Type pipe

Element

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Vedovn montert i stue 1.etasje og i kjellerstue.

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 innsisert fra:

Fra taket

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Ja

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

Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Det er rust i beslag rundt pipa. Beslag rundt takhatt er mangelfullt utført.

Skorstein er lavere enn 80 cm over tak.

Det registreres sprekk i pipe og rust på sotluke i kjeller. Sotluke må tømmes.

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.



Det registreres sprekk i pipe og rust på sotluke i kjeller. Sotluke må tømmes.

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.

Utbedring av pipe med beslag over tak anbefales.



Viser helseslått pipe over tak med regnskjerm.

6.14 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning.



Viser vann og avløpsinnstallasjoner under kum.

Overflater og innredning

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

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med speil fronter. Laminerte benkeplater. Over og underskap. Fliser i benkerygg. Metall kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Opplegg for oppvaskmaskin og komfyr. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010).

Det registreres fukt/skader på bunnplate under vask, tidligere lekkasje.

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

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

TG2 på grunn av alder og gjenværende brukstid på vifte.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

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

Nei

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).

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

6.16 Toalettrom



Det er fuktskader pga vannsøl på plate ved servant.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Ja

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Toalettrom med veggghengt vask med 1-greps blandebatteri og gulvstående toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Det er fuktskader pga vannsøl på plate ved servant. Fuktmerker rundt ventil i himling.

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

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mekanisk avtrekk med tilluft ved spalte under dørblad anbefales etabler.

Plater med skader med behov for utbedringer.



Fuktmerker rundt ventil i himling.



Viser toalettrom i 1.etasje.

6.17 Trapp



Viser trapp mellom etasjer.



Viser trapp med utvendig adkomst til kjeller.

Beskrivelse

Plassbygde bratte tretrapper mellom 1.etasje/kjeller og ved kjellernedgang.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-3

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Trappene fremstår underdimensjonert, er bratte og tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet.

Det mangler håndløper på veggene ved kjellernedgang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring/oppgradering av trapper må påregnes.

Kostnader kan overstige kostnadsestimat, dette avhenger av valgt løsning.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.18 Avløpsrør



Viser avløpsrør i kjeller.

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

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

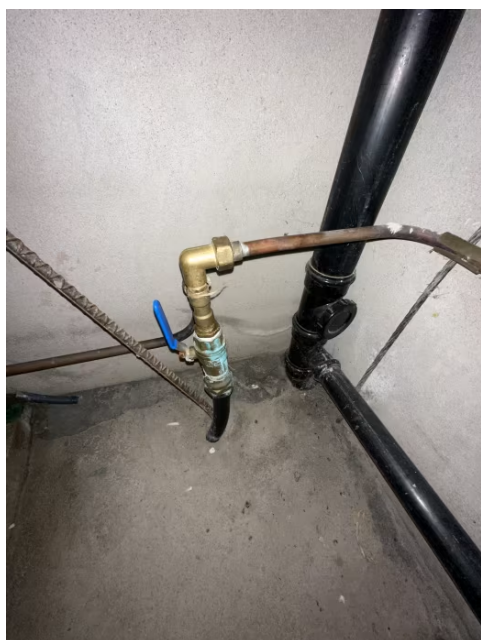
Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

6.19 Vannledninger



Viser vanninntak og hovedstoppekran i kjeller.

Type anlegg	Kobber, Plast
Vanninntak og hovedstoppekran plassert i kjeller. Rørføringer av kobber.	
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?	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



Viser irr på rør og koblinger.

Oppsummering av vannledninger

TG-3

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

Rørstrekk som går langs yttervegg er utsatt for frost.

Det registreres vanddrypp fra flere vannrør i kjeller. Det registreres irr på rør og koblinger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av rør og koblinger med lekkasje må påregnes.

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

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

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.20 Elektrisk



Viser inntak.

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

Nei

Type sikringer

Skrusikringer

Inntak og sikringsskap plassert i kjeller.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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?

Ja

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

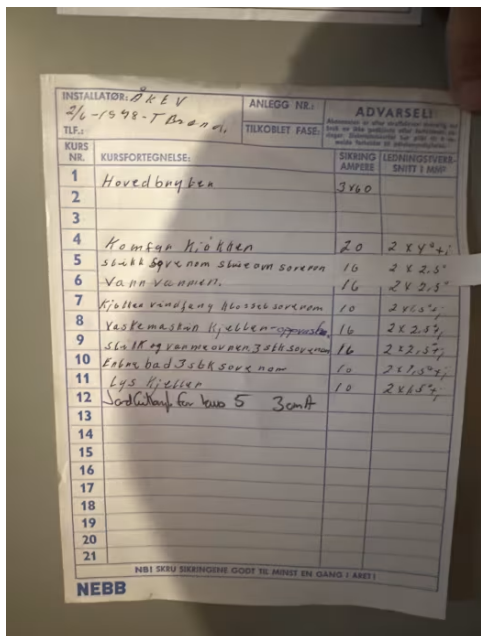
Ikke besvart

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

Ikke besvart



Viser sikringsskap plassert i kjeller.



Viser kursfortegnelse.

Oppsummering av elektrisk

TG-3

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

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

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid.

Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer og ujordete stikkontakter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.21 Varmesentral



Viser innedel montert i stue.

Type anlegg

Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe. Inndel montert i stue. Produksjonsår 2014.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Opplyst om jevnlig service på pumpe.

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Ukjent

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Service på luft-til-luftvarmepumpen hvert annet til hvert tredje år.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

6.22 Varmtvannsbereder



Viser bereder plassert i kjeller.

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2018

Størrelse

194 L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

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 el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

6.23 Ventilasjon



Plate har blitt utsatt for fuktighet ved ventil på soverom. Ingen lekkasje eller fukt ble registrert på befaringsdagen.

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.

Opprydding av ventilasjonsrør på loftet må påregnes. Det registreres manglende feil avslutning av rør.

Det registreres fuktskjolder på himlinger rundt ventiler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Utbedring av rør som er feil avsluttet på loft må påregnes.



Rør fra luftehett er ført til bøtte på loftet. Rør er avsluttet på loft og det er stor fare for kondens.



Rør er avsluttet på loft og det er stor fare for kondens. Anbefaler ytterligere undersøkelser.



Rør tilknyttet luftehatt er ikke påkoblet. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.24 Våtrom: Bad



Viser sluk i gulv.

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



Viser badekar og blande batteri.



Viser baderomsinnredning.

Oppsummering av våtrom

TG-3

Overflate gulv med gulvbelegg med oppbrett. Vegger med baderomsplater. Himling med malte plater. Oppvarming med stråleovn. Mekanisk vifte, ikke etablert tilluft. Det registreres rust på skruer i sluk under badekar. Etablert baderomsinnredning og badekar.

Overflater har passert forventet levetid, det er behov for totalrenovering av våtrommet. Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Anbefalte tiltak

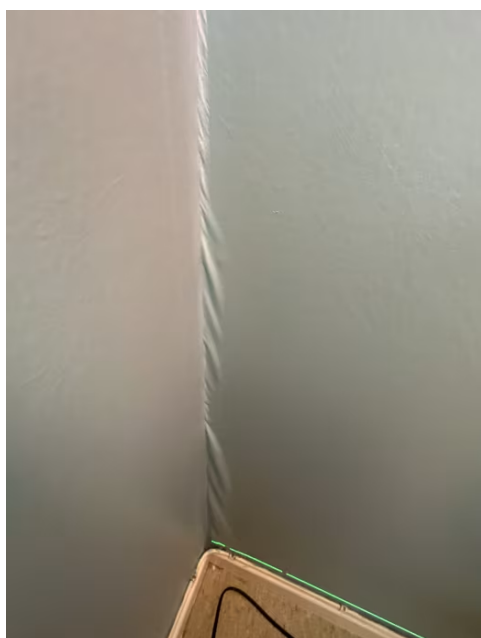
Badet må totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone og sluk dokumenteres.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



6.25 Øvrig: Innvendige overflater



Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av belegg, laminat og tregulv.

Vegg: Overflater bestående av malt strietapet, malte plater og trepanel.

Tak: Overflater bestående av malte plater og trepanel.

Oppsummering av øvrig

TG-2

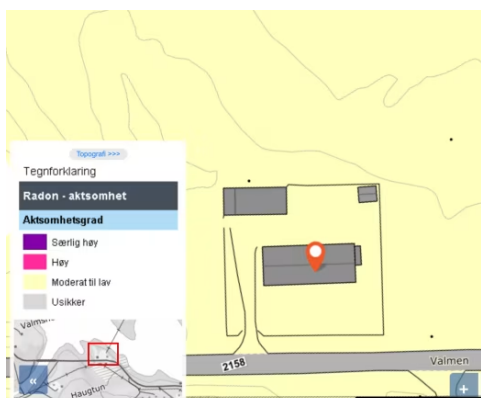
Det må kunne påregnes noe oppgradering/ modernisering av overflater.

Himlingsplater med skade må påregnes utbedret. Enkelte svelling på vegger med tapet og vegg bak servant på toalettrom.

Pga mye løsøre og gjenstander var ikke alle flater tilgjengelige i innredet kjellerrom.

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

6.26 Øvrig: Radon



Beskrivelse

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

Oppsummering av øvrig

TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

6.27 Øvrig: Garasje



Viser garasjeanlegg.



Viser dukkehus

Beskrivelse

Frittstående garasje med støpt gulv. Vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Uisolert. Pulttak takkonstruksjon tekket med stålplater med blandet alder. Sperretakkonstruksjon uten undertak. Montert 2 leddporter i tre. Plassbygde ytterdører til boder. Bygning med skjevheter, råte, preg av elde/slitasje og manglende vedlikehold. Påkostninger må påregnes.

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

6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant