

Anna D. Sandermoens veg 8 2260 KIRKENÆR

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2005

BRA: 80 m²

BRA-i: 75 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

10

TG-2

8

TG-3

0

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, tilleggsbygninger (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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig 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 omfang, 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 bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/24284>

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige 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 TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Konstruksjonen har symptom på slitasje og det registreres enkelte råteskader i rekkverket.

Anbefalte tiltak

Utskifting av råteskadet treverk og forebyggende tiltak anbefales.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres symptomer på fuktproblematikk på karm på soverom.

Anbefalte tiltak

Forholdet er med høy sannsynlighet oppstått for en stund siden, men bør holdes under oppsikt for å fange opp eventuell negativ utvikling.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres eldre fuktmerker rundt takgjennomføring til kloakklufting og ventilasjon men grunnet manglende tilkomstmulighet er det ikke mulig å utføre fuktmåling på utsatte steder. Luftespartene mellom taksperrene er stedvis tett med isolasjon, noe som reduserer luftingen av loftet. Konstruksjonen viser ikke tegn til å være negativt påvirket. Dampsperre rundt rørgjennomføringer er ikke kontrollert grunnet manglende tilkomstmulighet.

Spor etter gnagere er observert. Gnagere kan føre til skader på bygningen men omfanget er uvisst.

Anbefalte tiltak

Tiltak i form av etablering av luftespalte i raft anbefales. Videre undersøkelser av fagkyndig for å kartlegge omfang og inntreksveier til gnagere, samt kontroll av eldre fuktmerker anbefales.

Vannledninger

Oppsummering

Det er ikke etablert fordelskap. Rørfordeling er synlig på teknisk rom/bod.

Rør i rørsystem på kjøkken er ikke plugget.

Det registreres eldre fuktskade på teknisk rom/bod i område rundt fordelerkolbe. Det er ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling.

Anbefalte tiltak

Plugging av rør i rørsystem på kjøkken anbefales for å hindre skade ved eventuell lekkasje på rørsystemet.

Område med eldre fuktskade bør holdes under oppsikt for å fange opp negativ utvikling.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er sluk i rommet, men pga fallforhold vil evt. vann fra en lekkasje renne mot vegg og kunne forårsake skade i konstruksjonen.

Det registreres eldre fuktmerker på gulvflater. Forholdet bør sees i sammenheng med opplysninger fra selger om lekkasje på varmtvannsbereder. Lekkasjen er utbedret.

Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

Det registreres noe ulyd i anlegget.

Anbefalte tiltak

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i vegg i dusjsone og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Det ble i tillegg registrert sprekk i skjøt på gulvbelegget.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og påvist avvik på gulvbelegget står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Løsningen rundt rørgjennomføringer og sprekk i skjøt på gulvbelegget gir fare for fukt inn i konstruksjoner. I påvente av oppgradering av rommet anbefales det lokal utbedring av sprekk i skjøt på gulvbelegg og videre bruk av dusjkabinett.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.10.2024

Rapportdato
28.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: Inger Marie Nilsen

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

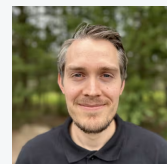
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? **Ja**

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 16.10.2024.

Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: Magnus Karlstad
Firma: E&K Takst AS
Adresse: Ole Kjernetts veg 18, 2409
Elverum

Telefon: 40021977
Epost: Magnus@ek-takst.no



Om bygningsesakkyndig:

Utdannet tømrer, ingeniør og takstingeniør. Over 10 års erfaring innen byggebransjen og takstbransjen, med arbeid som tømrer, prosjektleder og takstingeniør.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: Anna D. Sandermoens veg 8, 2260 Kirkenær

Kommunenr: 3417 Gårdsnr: 16 Bruksnr: 172 Festenr:

Seksjonsnr: 4 Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 2005 - Byggeår er hentet fra PropCloud.no.

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Selveierleilighet beliggende i Anna D. Sandermoens veg 8 i Grue kommune.

Firemannsbolig oppført i 2005. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv på grunnen. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med takstein. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

TOMT

Felles tomt (1478 m2 iht. PropCloud.no) for sameiet opparbeidet med plenarealer, diverse beplantninger og asfalterte interveier.

PARKERING

Leiligheten har biloppstillingsplass i del av dobbelgarasje.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til boligen/eiendommen via kommunal veg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Leilighet over 1 etasje bestående av: Stue, kjøkken, bad, gang, teknisk rom/bod og to soverom.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Gulvbelegg.

Vegg: Veggplater.

Himling: Takplater

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med panelovner og strålevarmer.

Peisovn med glassdør i stue.

VENTILASJON

Ventilasjon med naturlig tilluftsventiler i vegg og vinduer kombinert med mekanisk avtrekk på bad, teknisk rom/bod og kjøkken.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Det er fremlagt faktura, datert 04.06.2024 på følgende rørarbeider: - Utbedring av lekkasje på varmtvannsbereder. - Utskifting av kran til vaskemaskin på bad.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	80	75	5	0	19
Garasje	16	0	16	0	0
Totalt m²	96	75	21	0	19

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	80	75	5	0	19
Totalt m²	80	75	5	0	19

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	75	72	3	Stue, kjøkken, bad, gang og to soverom.	Teknisk rom/bod.
Totalt m²	75	72	3		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje	16	0	16	0	0
Totalt m²	16	0	16	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Garasje	16	0	16		Garasje
Totalt m²	16	0	16		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Bilde viser balkongdør.

Type	Balkong
Utgang fra stue til vestvendt balkong på 19 m2. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater belagt med terrassebord. Balkongen har utebelysning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkhøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Konstruksjonen har symptom på slitasje og det registreres enkelte råteskader i rekkverket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av råteskadet treverk og forebyggende tiltak anbefales.

6.2 Vinduer og dører



Bilde viser fukt skjolder i utforing.

Beskrivelse	
Boligen har entrédør med glassfelt og kikkehull. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fukt skader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei



Bilde viser ytterdør.

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det registreres symptomer på fuktproblematikk på karm på soverom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forholdet er med høy sannsynlighet oppstått for en stund siden, men bør holdes under oppsikt for å fange opp eventuell negativ utvikling.

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Bilde viser kaldtloft.

Type loft	Kaldtloft
Uinnredet kaldtloft. Adkomst via luke i utvendig bod. Synlige taksperrer. Synlig isolasjon (mineralull). Lufting i åpent 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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det registreres eldre fuktmerker rundt takgjennomføring til kloakklufting og ventilasjon men grunnet manglende tilkomstmulighet er det ikke mulig å utføre fuktmåling på utsatte steder. Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tettet med isolasjon, noe som reduserer luftingen av loftet. Konstruksjonen viser ikke tegn til å være negativt påvirket. Dampspørre rundt rørgjennomføringer er ikke kontrollert grunnet manglende tilkomstmulighet.

Spor etter gnagere er observert. Gnagere kan føre til skader på bygningen men omfanget er uvisst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak i form av etablering av luftespalte i raft anbefales. Videre undersøkelser av fagkyndig for å kartlegge omfang og inntreksveier til gnagere, samt kontroll av eldre fuktmerker anbefales.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn



Bilde viser måling av etasjeskiller.

Type Betongdekke

Etasjeskille i trekonstruksjoner.
Leiligheten er kryssmålt i stue/kjøkken og stue/gang.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Bilde viser vedovn.

Type pipe Element

Elementpipe fra byggeår.

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

Vedovn med glassdør i stue.

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? Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-1

6.6 Kjøkken



Bilde viser røropplegg under oppvaskkum.



Bilde viser kjøkken.

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Åpen kjøkkenløsning. Innredningen er fra byggeår. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående oppvaskmaskin, komfyr med platetopp og kjøleskap med fryser. Vannrør av rør i rørsystem. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Vegg- og himlingsflater i veggplater og takplater.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Ventilator i overskap.

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.7 Lovlighet



Bilde viser brannslukningsapparat.

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

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert: 22.02.2005.

Det er ikke fremlagt ferdigattest for bygget.

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

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

6.8 Avløpsrør



Bilde viser avløpsrør på bad.

Type avløpsrør Plast

Synlige avløpsrør i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Nei

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Ja

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

Oppsummering av avløpsrør TG-1

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

6.9 Vannledninger



Bilde viser rørfordeling for rør i rørsystem og hovedstoppekran.

Type anlegg	Rør i rør system
Synlige vannrør med rør-i-rør system. Hovedstoppekran og rørfordeling for rør i rørsystem er plassert på teknisk rom/bod.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig på teknisk rom/bod.

Rør i rørsystem på kjøkken er ikke plugget.

Det registreres eldre fuktskade på teknisk rom/bod i område rundt fordelerkolbe. Det er ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Plugging av rør i rørsystem på kjøkken anbefales for å hindre skade ved eventuell lekkasje på rørsystemet.

Område med eldre fuktskade bør holdes under oppsikt for å fange opp negativ utvikling.

6.10 Elektrisk



Bilde viser sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap med automatsikringer plassert på tekniskrom/bod. Boligen har både skjult og åpent anlegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Det er fremlagt samsvarserklæring på anlegget, datert 04.01.2005.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.11 Varmtvannsbereder



Bilde viser varmtvannsbereder.

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2004

Størrelse

200

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?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Det er sluk i rommet, men pga fallforhold vil evt. vann fra en lekkasje renne mot vegg og kunne forårsake skade i konstruksjonen.

Det registreres eldre fuktmerker på gulvflater. Forholdet bør sees i sammenheng med opplysninger fra selger om lekkasje på varmtvannsbereder. Lekkasjen er utbedret.

Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder(over 20 år) er påregnelig.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk på bad, teknisk rom/bod og kjøkken. Aggregat er plassert på kaldtloft.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det registreres noe ulyd i anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.



Bilde viser fuktmåling.



Bilde viser bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromstapet på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i vegg i dusjsone og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Det ble i tillegg registrert sprekk i skjøt på gulvbelegget.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og påvist avvik på gulvbelegget står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Løsningen rundt rørgjennomføringer og sprekk i skjøt på gulvbelegget gir fare for fukt inn i konstruksjoner. I påvente av oppgradering av rommet anbefales det lokal utbedring av sprekk i skjøt på gulvbelegg og videre bruk av dusjkabinett.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt baderomsmøbel. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd susterne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk med aggregat på kaldtloft.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende teknisk rom/bod uten at det ble avdekket avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.14 Øvrig: Andre rom

Beskrivelse

Gulvflater av gulvbelegg. Veggflater av veggplater. Himlingsflater av takplater. Profilerte innerdører. Elektrisk oppvarming med panelovner og vedovn.

6.15 Øvrig: Radon

Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant