

Likvernvegen 173

2412 SØRSKOGBYGDA

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1954

BRA: 99 m²

BRA-i: 99 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

14

TG-3

10

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/20616>

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 TG3

Drenering

Oppsummering

Det er ikke etablert grunnmursplast.
Grunnmursplast var ikke vanlig å benytte før etter 1969.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Det bør etableres grunnmursplast

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren har skader/sprekker.

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.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Rom under terreng

Oppsummering

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

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Det registreres en typisk "kjellerlukt" som erfaringsmessig kan komme fra en fuktskade.

Det registreres fuktskjolder på overflater.

Avfukter står på i kjeller

Anbefalte tiltak

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Det er viktig å utbedre fuktproblemer i kjelleren så snart som mulig for å unngå skade på bygningen og forbedre innendørs luftkvalitet.

Fuktsikringstiltak må påregnes. (se drenering)

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Renner og nedløp

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Utbedring av skader må påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på sovrommet i 2. etg over 20mm.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på ganggulv i 2. etg på 20mm.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på kjøkken i 1. etg på 17 mm

Det registreres stedvis knirk.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Innredning med glatte fronter.

Over og underskap.

Laminert benkeplate med nedfelt vaskerom, ettgreps blandebatteri

Plass for vaskemaskin, kjøleskap og komfyr

Det registreres fukt/skader på gulvet foran oppvaskmaskin.

Eier har hatt lekkasje på avløpet til oppvaskmaskinen nå nylig.

Eier opplyser, at det ligger belegg under laminat.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Nevnte skader bør utbedres.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Trapp: Kjeller

Oppsummering

Det registreres råteskader i nedre del av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv / grunnmur.

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Anbefalte tiltak

Overnevnte punkter bør utbedres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Elektrisk

Oppsummering

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 eitsyn) 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.

Kontakt til varmtvannsbereder er brunsvidd.

Løse kabler i sikringsskap.

Ufagmessig utførelse.

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

Det er uisolerte ledninger eller koblinger i inntak eller sikringsskap.

Det mangler samsvarserklæring på deler av det nyere anlegget. Dette gjelder deler av kjeller.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Utbedringskostnader gjelder kun overnevnte feil og mangler.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereeder er plassert i rom uten sluk.

Støpsel er brunsvidd pga varmgang.

Det registreres drypplekkasje fra bereder.

Anbefalte tiltak

Utbedring av brunsvidd kontakt.

Varmtvannsbereder må repareres.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Øvrig: Uthus

Oppsummering

Falleferdig, bør rives.

Anbefalte tiltak

Uthuset er kun befart fra utsiden.

Dette er falleferdig og burde rives.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til 95 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Vinduer og dører

Oppsummering

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

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

Utvendige lister går helt ned til vannbrett, noe som kan føre til råteskade på lister.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Det anbefales og monteres beslag under og over alle vinduer.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres sprekker i fasadene.

Det indikeres fukt i underkant av panel ved stikkprøver.

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.

TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen.

Det er ikke lagt undertak over terrasse, her kan det forekomme at det kondenserer og drypper ned på terrasse.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Takkonstruksjon fra byggeåret.

TG 2 pga alder.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert stige for feier, men denne mangler riktig innfesting.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

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

Manglende dekking rundt røykrør.

Trapp: Loft

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

Det er boret et hull i avløpsrør i gulv i kjeller, for å ta bort vann fra avfukter. Tiltent fremtidig sluk.

Vannledninger

Oppsummering

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

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.

Eier opplyser at det er noen partikler i vannet, som over tid kan bremser gjennomstrømning av vann.

Ventilasjon

Oppsummering

Boenheten mangler ventilering i 1 etg (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Vindu på soverom i 2. etg har merker etter fukt, noe som indikerer dårlig lufting.

Anbefalte tiltak

Bedre ventilering av boligen bør utføres.

Oppsummering av overflater

Vindu og dør er plassert i våtsone, disse blir beskyttet fra vannsprut med glassdører.

Taklister har blitt utsatt for fuktighet.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det er innfelte downlights i tak mot kaldloft.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv. Overgang til sokkelflis

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Nevnte feil/mangler bør utbedres.

Vindu og karmplister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Avløpsrør til klossett mangler tetting i overgang rør / gulv.

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Øvrig: Innvendig

Oppsummering

Vindfang er ufagmessig oppført, eier opplyser at dette blir kaldt om vinteren.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Et soverom har ikke vindu

Rommet har ikke vindu og tilfredsstillende ikke krav til varig opphold.

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det mangler røykvarsler 1 etg og kjeller
Slukkere er eldre en 10 år

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.7.2024

Rapportdato
6.8.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Kamilla Trøhaugen**
Navn: **Vegard Wormdal**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Roar Bjølseth** Telefon: **41610876**
Firma: **Bjølseth Takst** Epost: **Bjolsethtakst@gmail.com**
Adresse: **Møllervegen 8 , 2409 Elverum**

Om bygningssakkyndig:

20 års erfaring i bygge bransjen, med bygging, rehabilitering og vedlikehold av boliger.
Tømrermester og fagskole ingeniør

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: **Likvernvegen 173, 2412 Sørskogbygda**

Kommunenr: 3420	Gårdsnr: 158	Bruksnr: 235	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr:	

Byggeår: **1954**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGEMÅTE:

Sparesteinsmur i kjeller med pusset plater innvendig.

Betongdekke i kjeller

Trebjelkelag mellom etasjen.

Bindingsverks vegger kledd med panel

Saltak med stålplater

Innvendige flater av

Gulv av laminat og betong.

Vegger av puss, plater og panel.

Tak av plater og panel

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. Bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

TOMT:

Selveiertomt på ca 2164 m². Informasjon hentet fra Seeiendom.no

Adkomst via fylkesvei.

Eiendommen har privat vann og avløpsledning. Vann inn til eiendommen er i et pumpehus plassert på eiendommen. Dette pumpehuset er felles med naboer.

Parkering på egen tomt

OPPVARMING:

Vedfyring,

2 stykk luft til luft varmpumpe og panel ovner

VENTILASJON:

Ventiler i vegger på loft

Ingen ventilasjon i 1 etg

Lufteshull i kjeller med utvendige rister

RADON:

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

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLERE:

Røykvarsler i gang 2. etg

Brannslukker i gang 1. etg og 2. etg

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 funksjonssprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Eier opplyser at tilbygg vindfang står på pilarer, dette er ikke satt på telefri grunn, tilbygget hever seg på vinteren og gjør så ytterdøren går vondt. Eier opplyser også at det blir kaldt i vindfanget på vinteren.

ØVRIGE BYGG:

Pumpehuset 3 m²

Uthus 30 m²

Garasje 13 m²

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020	Pusset opp bad. Dokumentasjon på el og rør.	Ja
2022	Montert varmpumpe i 1. og 2. etg.	Ja
2018	Nytt tak. Utført av eier, som er faglært tømmer.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	0	0	0	0	0
1. etasje	57	57	0	0	20
Loft	42	42	0	0	0
Totalt m²	99	99	0	0	20

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
U. etasje	47	0	47
Loft	50	42	8
Totalt m²	97	42	55

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	47	0	47		Grovkjeller
1. etasje	57	57	0	VF, gang, kjøkken, bad og stue	
Loft	42	37	5	Gang, sov 1 sov 2 og sov 3	Bod Bod ikke gangbart gulv er 10 m2
Totalt m²	146	94	52		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Skader på innside i kjeller.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur, Åpen fundamentering/pilarer

Grunnmur med kjeller
Tilbygg med åpen fundamentering.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

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)? Nei

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Nei

Oppsummering av drenering

TG-3

Det er ikke etablert grunnmursplast.
Grunnmursplast var ikke vanlig å benytte før etter 1969.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Det bør etableres grunnmursplast

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament



Sprekker i ringmur.



Sprekker i ringmur.

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller, Søylar/pilarer (åpen fundamentering)

Kjeller har støpt plate på mark .
Tilbygg står på åpen fundamentering.

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Betong med sparestein

Sparesteinsmur som er kledd med plater og pusset.

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

Grunnmuren har skader/sprekker.

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.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Sprekker i ringmur.

6.3 Rom under terreng



Råte på treverk i kjeller.

Type rom under terreng

Grovkjeller

Grovkjeller med støpte gulv. Pussete vegger og himling i tre.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

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

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Det registreres en typisk "kjellerlukt" som erfaringsmessig kan komme fra en fuktskade.

Det registreres fuktskjolder på overflater.

Avfukter står på i kjeller

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Det er viktig å utbedre fuktproblemer i kjelleren så snart som mulig for å unngå skade på bygningen og forbedre innendørs luftkvalitet.

Fuktsikringstiltak må påregnes. (se drenering)

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000



Råte på treverk i kjeller.



Fukt i kjeller vegg og gulv.



Saltutslag på vegger.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Terrasse på bakkeplan	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Diverse utbedringer og nytt rekkverk.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverkshøyden er målt til 95 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	

6.5 Vinduer og dører



Treverk helt ned til vannbrett.



Værslitte vinduer.

Beskrivelse

2 lags vinduer fra forskjellige årstall.
 Kjellervinduer fra 2017 og 2010 ingen skader eller sprekker
 Vinduer 1. etg kjøkken har ukjent alder
 Stue fra 17 og 18 ingen skader eller sprekker
 Ytterdør av tre med glass
 Vindu på loft
 Soverom på loft har vindu fra 2017 og et med ukjent alder.
 Vindu i trappeoppgang er fra byggeår

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Kjellervinduer byttet i 2010 og 17
 Stuevinduer byttet
 Vinduer på soverom loft er byttet

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

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-2

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

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

Utvendige lister går helt ned til vannbrett, noe som kan føre til råteskade på lister.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Det anbefales og monteres beslag under og over alle vinduer.

6.6 Yttervegger



Sprekker i utvendig kledning.



Sprekker i utvendig kledning.

Type fasade Liggende kledning, Stående kledning

Liggende og stående
Byttet noen panelbord

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Panel ved badevindu er byttet i forbindelse med bytting av vindu.

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 registreres sprekker i fasadene.

Det indikeres fukt i underkant av panel ved stikkprøver.

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.

TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.



Værslitt kledning.



Overflatebehandling bør utføres.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Loftet er innredet med soverom, gang og bod	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten luftåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen.

Det er ikke lagt undertak over terrasse, her kan det forekomme at det kondenserer og drypper ned på terrasse.

6.8 Renner og nedløp



Frostspreng i nedløp.

Type

Aluminium

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Takrenner og nedløp er byttet i 2020.

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

Utbedring av skader må påregnes.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Saltakskonstruksjon tekket med stålplater.

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

Takkonstruksjon fra byggeåret.
TG 2 pga alder.

6.10 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater
Nytt i 2018	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny taktekking i 2018	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
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-2
Det er etablert stige for feier, men denne mangler riktig innfesting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke, Trebjelkelag
Betongdekke i kjeller med store skjevheter	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på sovrommet i 2. etg over 20mm.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på ganggulv i 2. etg på 20mm.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på kjøkken i 1. etg på 17 mm

Det registreres stedvis knirk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad

6.13 Ildsted/Skorstein



Manglende dekkning rundt røykrør.

Type pipe	Tegl
Teglpipa fra byggeåret	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn i stue	
Dersom teglpipa - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

Pipa er en eldre teglstainspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglstainspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Manglende dekkning rundt røykrør.



Vedovn i stue.

6.14 Kjøkken



Kjøkken.



Kjøkken.

Overflater og innredning

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

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-3

Innredning med glatte fronter.

Over og underskap.

Laminert benkeplate med nedfelt vaskerom, ettgreps blandebatteri

Plass for vaskemaskin, kjøleskap og komfyr

Det registreres fukt/skader på gulvet foran oppvaskmaskin.

Eier har hatt lekkasje på avløpet til oppvaskmaskinen nå nylig.

Eier opplyser, at det ligger belegg under laminat.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Nevnte skader bør utbedres.

Utbedringskostnader overflater og innredning

Under 10 000

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Avtrekk plassert i skap over stekeovn.

Avtrekk ut igjennom vegg

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1



Fuktsøk ved oppvaskmaskin.

6.15 Lovlighet



Soverom uten vindu.

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

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

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

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

Et soverom har ikke vindu

Rommet har ikke vindu og tilfredsstillende ikke krav til varig opphold.

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

Det mangler røykvarsler 1 etg og kjeller
Slukkere er eldre en 10 år

6.16 Trapp: Kjeller



Skader på trapp.



Trapp til kjeller.

Beskrivelse

Tretrapp

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-3

Det registreres råteskader i nedre del av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv / grunnmur.

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overnevnte punkter bør utbedres.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Skader på trapp.

6.17 Trapp: Loft



Trapp til loft.

Beskrivelse

Tretrapp

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.



Trapp til loft.

6.18 Avløpsrør



Ikke tettet ordentlig etter oppgradering.

Type avløpsrør Plast

Åpne plastrør i kjeller

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Oppgradert i forbindelse med bad.
Det er ikke utført tettinger rundt avløpsrør, etter oppgradering.

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? Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

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

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

Det er boret et hull i avløpsrør i gulv i kjeller, for å ta bort vann fra avfukter. Tiltentk fremtidig sluk.



Ikke tettet ordentlig etter oppgradering.



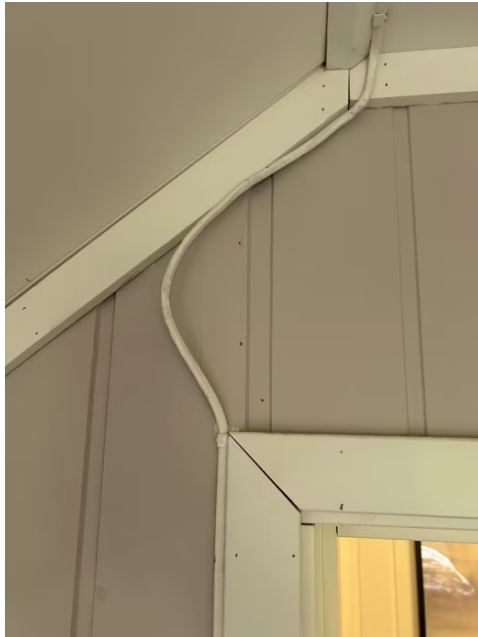
Hull i avløpsrør.



Hull i avløpsrør.

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Kobber og rør i rør	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av rørene er byttet i forbindelse med oppgradering av bad.	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
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
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Deler av Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.	
Eier opplyser at det er noen partikler i vannet, som over tid kan bremser gjennomstrømming av vann.	



Utilstrekkelig festet kabel.



Sikringsskap med løse kabler

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

Ja

Oppsummering av elektrisk**TG-3**

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.

Kontakt til varmtvannsbereider er brunsvidd.

Løse kabler i sikringsskap.

Ufagmessig utførelse.

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

Det er uisolerte ledninger eller koblinger i inntak eller sikringsskap.

Det mangler samsvarserklæring på deler av det nyere anlegget. Dette gjelder deler av kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter. Utbedringskostnader gjelder kun overnevnte feil og mangler.

Utbedringskostnader**Under 10 000**



Ufagmessig utførelse.

6.21 Varmesentral



Utvendig del til varmepumpe.

Type anlegg Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe montert i stue 1. etg og i gang på loft

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Montert i 2022

Når var siste service på anlegget?

2024

Finnes det oljetank på eiendommen? Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

6.22 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereider.



Brunsvidd støpsel til bereider.

Plassering bereider

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2008

Størrelse

200

Er det manglende lekkasjesikring av bereider?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ja

Er det tegn til lekkasjer fra bereider?

Ja

Er bereider over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereider

TG-3

Bereider er plassert i rom uten sluk.

Støpsel er brunsvidd pga varmgang.

Det registreres drypplekkasje fra bereider.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av brunsvidd kontakt.

Varmtvannsbereider må repareres.

Vannstoppeventil på bereider anbefales etablert.

Utbedringskostnader

Under 10 000



Drypplekkasje fra bereder.

6.23 Ventilasjon



Fuktmerker i vindu.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger

Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og mekanisk avtrekk på våtrom.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Boenheten mangler ventilering i 1 etg (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Vindu på soverom i 2. etg har merker etter fukt, noe som indikerer dårlig lufting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre ventilering av boligen bør utføres.



Fuktmerker i vindu.

6.24 Våtrom



Hulltaking i tilstøtende vegg.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv.
Plater på vegger og panel i taket

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Renovert badet i 2020.

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)?

Ja

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

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Wc



Dusj.

Oppsummering av overflater

TG-2

Vindu og dør er plassert i våtsone, disse blir beskyttet fra vannsprut med glassdører.

Taklister har blitt utsatt for fuktighet.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det er innfelte downlights i tak mot kaldloft.

Det registreres "bom" i gulvfliis (mangelfull heft mot underlag).

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv. Overgang til sokkelflis

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Nevnte feil/mangler bør utbedres.

Vindu og karmplister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

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? Ja

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Avløpsrør til klossett mangler tetting i overgang rør / gulv.

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant med heldekkende servant,
Skuffer og overskap med speil
Høyskap
Dusjhjørne med innfellbare dører, Vegghengt dusjgarnityr
Gulvstående wc



Innredning.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Eier opplyser at systerne henger seg opp enkelte ganger.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk på bryter

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-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei



Manglende tetting rundt avløp til wc.



Manglende tetting mellom gulv og sokkelflis.



Manglende tetting mellom gulv og sokkelflis.



Manglende tetting mellom gulv og sokkelflis.



Manglende tetting mellom gulv og sokkelflis.

6.25 Øvrig: Innvendig

Beskrivelse

Øvrige overflater fremstår som normale etter alderen å bedømme.
Mangler noen overgangslister.
Vindfang er ufagmessig oppført, eier opplyser at dette blir kaldt om vinteren.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Vindfang er ufagmessig oppført, eier opplyser at dette blir kaldt om vinteren.

6.26 Øvrig: Uthus

Beskrivelse

Uthus av tre med pulttak

Oppsummering av øvrig

TG-3

Falleferdig, bør rives.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Uthuset er kun befart fra utsiden.
Dette er falleferdig og burde rives.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.27 Øvrig: Garasje



Garasje

Beskrivelse

Garasje av blikk med pulttak.

6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant