

Jotvegen 33

2430 JORDET

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1998

BRA: 70 m²

BRA-i: 70 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

12

TG-3

6

TG-IU

1

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/29041>

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

Vinduer og dører

Oppsummering

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

Omramming rundt vinduer og dører innvendig mangler.

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

Anbefalte tiltak

Omramming rundt vinduer og dører må etableres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert takteking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Elektrisk

Oppsummering

Det finnes ikke noen kursfortegnelse. Det registreres dårlig innfesting på elektrisk utstyr.

Det registreres ufagmessige løsninger på det elektriske anlegget.

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Det gjenstår arbeid på det elektriske anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

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: 10 000 - 50 000

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er etablert en gassbereder.

Avløp fra bereder er ikke ført ut over tak men avsluttet over himling på badet.

Anbefalte tiltak

Avgassrør til bereder er ikke avsluttet over tak. Fare for liv og helse.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering

Belegg på gulv. Vegger med tømmer. Himling med trepanel. Downlights. Oppvarming med panelovn. Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte under dørbled.

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Tømmervegger.

Det er uegnede materialer i våtsonen. Det er ikke oppbrett på gulv ved døråpning eller ved baderomsinnredningen. Gulv er flatt med stedvis motfall. Ved vannlekkasje vil lekkasjevann kunne renne ut gjennom døråpning. Sluk under dusjkabinett, ingen synlig gulvbelegg under klemring.

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

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

Våtrommet virker med dette avviket men ved eventuelle lekkasjer er det fare for skader på tilstøtende rom.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Overflate gulv har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det registreres mye gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes en god del arbeid for å ferdigstille innvendige overflater.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres åpning i veggkonstruksjon og i stubbloft. Isolasjon fritt eksponert.

Det registreres muselort og museganger i isolasjon. Vegg mangler kledning.

Anbefalte tiltak

Utettheter i konstruksjonen må tettes. Konstruksjonen må sikres mot skadedyr.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Fundamenter er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes. Stedvis noe skjevheter.

Deler av terrasse var snødekt på befaringsdagen, og ikke tilgjengelig for kontroll.

Rekkverk med vedlikeholdsbehov. Det er etablert en åpen peis, peis med behov for utbedringer.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres manglende arbeid ved takkonstruksjonen. Det mangler gessimsbord på en side.

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

Anbefalte tiltak

Utbedring av overnevnte forhold må påregnes. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik innenfor 2 meter på mellom 10 og 15 mm.

Utettheter ved stubbloftplater må utbedres.

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 registreres sprekker/ riss i pipa.

Det mangler takstige på tak.

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

Utbedring av rapport fra brann og feievesen anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Over og underskap. Lys under overskap. Fliser i benkerygg. Laminerte benkeplater. Kompositt kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin. Platetopp og stekeovn. Plass for oppvaskmaskin.

Kjøkkenet er ikke ferdigstilt. Mangler tilkobling/strømtilførsel til platetopp. Mangler flisfuger og arbeid ved overgang/ avslutninger. Høyskap med stekeovn er ikke tilpasset kjøkkenet.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det må påregnes arbeid for å ferdigstille kjøkkenet.

Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt.

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen med avtrekk ført ut mot fri anbefales etablert.

Opplyst at deler til mekanisk avtrekk for platetoppen følger med.

Avløpsrør

Oppsummering

Det registreres ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Avløpsrør mangler festeklammer. Avløpsrør i rom under terreng festet med teip.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledninger.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Avløpsrør i rom under terreng må festes tilstrekkelig. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vannledninger

Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger.

Det registreres noe ufagmessige løsninger ved vannledninger.

Rørstrekk i rom under terreng er uisolerte og utsatt for frost. Det registreres irr på rør og koblinger.

Det er opplyst at vannet fryser og at varmekabel må benyttes, sannsynlig at vannledning ikke ligger langt nok ned i bakken.

Generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Opplyst at nabo slår på varmekabel når vannet fryser via bryter på terrasse. Ingen opplysninger om avtaler rundt dette. Anbefaler ytterligere undersøkelser vedrørende varmekabel i vannrør og vannledninger. Det er begrenset informasjon om vannledninger i bakken.

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

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.

Varmepumpe tilkoblet skjøteledning.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres kontrollert avrenning fra varmepumpe for å sikre at kondensvannet ledes bort effektivt fra varmepumpen/grunnmur.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Tilfredsstillende el tilkobling av pumpe må etableres.

Ventilasjon

Oppsummering

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

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

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

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Øvrig: Radon

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering

Oppsummering

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

Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av terrengforhold anbefales når forholdene gjør det mulig.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Taknedløp før føres kontrollert vekk fra grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

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

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Røykvarsler og brannslukningsapparat eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.3.2025

Rapportdato
30.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Odd Erik Jørgensen (død)**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Representant v/befaring: **Marte Cecilie Jørgensen**

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.

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.

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Jotvegen 33, 2430 Jordet**

Kommunenr: **3421** Gårdsnr: **46** Bruksnr: **42** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1998** - Kilde: Eiendomsverdi.no
Bolitgype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført med ringmur av lettklinkerblokker, utvendig pusset og støpt plate på mark. Yttervegger av tømmer. Etasjeskille med stubblokftkonstruksjon over rom under terreng. Saltak takkonstruksjon i tre tekket med pappshingel. Pipebeslag. Renner og nedløpsrør av metall. Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TOMT

Selveier naturtomt på ca. 1 155 m². Tomtestørrelsen må verifiseres. Eiendommen har gode lys og solforhold. Gruset oppstillingsplass. Privat avløpsanlegg. Privat felles vannforsyning.

PARKERING

Parkering på oppstillingsplass.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Peisovn etablert i stue 1. etasje. Panelovner. Varmepumpe 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 gavli m.m. en forventet tid for utskiftning på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: - Pex rør: 25-75 år.

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappeamaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. 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)
Fritidsbolig	70	70	0	0	50
Uthus/anneks	7	0	7	0	0
Totalt m²	77	70	7	0	50

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	70	70	0	0	50
Totalt m²	70	70	0	0	50

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	70	70	0	Gang, bad, 3 soverom, kjøkken og stue.	
Totalt m²	70	70	0		

Bygning: Uthus/anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	7	0	7	0	0
Totalt m²	7	0	7	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	7	0	7		Bod
Totalt m²	7	0	7		

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.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering

TG-IU

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

Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av terrengforhold anbefales når forholdene gjør det mulig.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Taknedløp før føres kontrollert vekk fra grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur

Ringmur, Plate på mark

Ringmur av lettklinkerblokker. Utvendig pusset.

Det registreres lufteluker i ringmur, tilknyttet rom under terreng.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygning og på bakgrunn av det vurderes grunnforholdene å være stabile.

Visuell undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader på utsiden av plate på mark.

6.3 Rom under terreng



Åpen veggkonstruksjon, isolasjon fritt eksponert.



Viser åpninger i stubbloft.

Type rom under terreng

Annet

Det er etablert et rom med tekniske installasjoner. Adkomst via luke i terrassegulv. Lufteluker i vegg.

Sandgulv med sluk, en åpen vegg med bindingsverk og isolasjon resterende vegger med lettklinkerblokker. Himling med asfaltplater. Installasjoner med vannintak og avløpsrør.

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det registreres åpning i veggkonstruksjon og i stubbloft. Isolasjon fritt eksponert.

Det registreres muselort og museganger i isolasjon. Vegg mangler kledning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utettheter i konstruksjonen må tettes. Konstruksjonen må sikres mot skadedyr.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Viser terrasse.

Type

Terrasse

Gulv bestående av terrassebord. Rekkverk med stående bord og toppbord. Adkomst fra gang og terreng.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Opplyst at terrasse ble etablert ca 2010.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er det krav til rekkverk?

Nei

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Fundamenter er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes. Stedvis noe skjevheter.

Deler av terrasse var snødekt på befaringsdagen, og ikke tilgjengelig for kontroll.

Rekkverk med vedelikeholdsbehov. Det er etablert en åpen peis, peis med behov for utbedringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.5 Vinduer og dører



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



Det registreres manglende omramming rundt vinduer.

Beskrivelse

Ytterdør/ staldør i tre fra byggeår. Innvendige dører i tre med 3 speil.

Vinduer i tre med 1+1 glass. Vinduer med malte vannbrett.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmner, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

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

Omramming rundt vinduer og dører innvendig mangler.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Omramming rundt vinduer og dører må etableres.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Det registreres manglende omramming rundt dører.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Tømmer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	
Laftekonstruksjonen bør kontrolleres av fagmann	

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner, nedløp og beslag av metall. Enkelte nedløpsrør med drensør.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner opplyst skiftet sammen med tekking ca. 2021.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

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

6.8 Takkonstruksjon



Det gjenstår arbeid ved takkonstruksjonen.

Takkonstruksjon

Saltak

Saltakskonstruksjon av åser og sperrer. Påvist lufting ved raft, med netting.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

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 manglende arbeid ved takkonstruksjonen. Det mangler gessimsbord på en side.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av overnevnte forhold må påregnes. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.9 Takteking



Viser takteking. Deler av taket var snødekt og er ikke kontrollert.

Type teking

Pappshingel

Saltak takkonstruksjon tekket med pappahingel. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag.

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Opplyst ny teking ca 2021.

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

Nei

Oppsummering av takteking

TG-1

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til 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-3
Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.	
Det er krav til stige for adkomst for feier.	
Det er ikke etablert noen takstige.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Oppforet tregulv på betongdekke
Plate på mark (støpt betong mot grunn).	
1. Etasje med stubbloftskonstruksjon ved rom under terreng.	
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 innenfor 2 meter på mellom 10 og 15 mm.	
Utettheter ved stubbloftplater må utbedres.	
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.	

6.12 Ildsted/Skorstein



Viser pipe over tak.



Viser ildsted montert i stue.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
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
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

TG-2

Det registreres sprekker/ riss i pipa.

Det mangler takstige på tak.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av rapport fra brann og feievesen anbefales.



Viser sotluke.

6.13 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.



Høyskap er ikke tilpasset kjøkkenet.

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Over og underskap. Lys under overskap. Fliser i benkerygg. Laminerte benkeplater. Kompositt kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin. Platetopp og stekeovn. Plass for oppvaskmaskin.

Kjøkkenet er ikke ferdigstilt. Mangler tilkobling/strømtilførsel til platetopp. Mangler flisfuger og arbeid ved overgang/ avslutninger. Høyskap med stekeovn er ikke tilpasset kjøkkenet.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det må påregnes arbeid for å ferdigstille kjøkkenet.

Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Det registreres platetopp med vifte.

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.



Viser vann og avløpsinnstallasjoner under kum.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen med avtrekk ført ut mot fri anbefales etablert.

Opplyst at deler til mekanisk avtrekk for platetoppen følger med.

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

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

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

Nei

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

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Ja

Røykvarsler og brannslukningsapparat eldre enn 10 år.

6.15 Avløpsrør



Det registreres ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Type avløpsrør

Plast

Eiere opplyser om utvendig kum bak stabbur. Ikke synlig pga snø. Privat avløpsanlegg.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Ifølge tegninger er infiltrasjonsanlegg etablert ca 2000. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det registreres ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Avløpsrør mangler festeklammer. Avløpsrør i rom under terreng festet med teip.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledninger.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avløpsrør i rom under terreng må festes tilstrekkelig. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.16 Vannledninger



Viser vann og avløpsinnstallasjoner i rom under terreng.

Type anlegg

Plast, Kobber

Vanninntak og hovedstoppekran plassert i rom under terreng. Tilknyttet felles vannverk for hytteområde.

Bryter for varmekabel på vannrør plassert på bad og en bryter ute ved luke.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

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

Ja

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

Ja

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ikke kontrollert

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei



Det registreres irr på rør og koblinger.

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger.

Det registreres noe ufagmessige løsninger ved vannledninger.

Rørstrekk i rom under terreng er uisolerte og utsatt for frost. Det registreres irr på rør og koblinger.

Det er opplyst at vannet fryser og at varmekabel må benyttes, sannsynlig at vannledning ikke ligger langt nok ned i bakken.

Generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

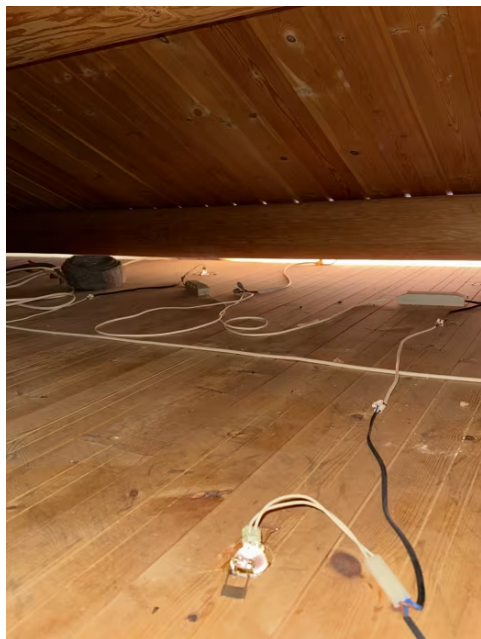
Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opplyst at nabo slår på varmekabel når vannet fryser via bryter på terrasse. Ingen opplysninger om avtaler rundt dette. Anbefaler ytterligere undersøkelser vedrørende varmekabel i vannrør og vannledninger. Det er begrenset informasjon om vannledninger i bakken.

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.17 Elektrisk



Kabler til spotter er ikke avsluttet fagmessig på hems. Det mangler spotkasser på halogenspotter. Fremstår ufagmessig utført.

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Utvendig inntaksskap montert på terrasse. Vegghengt sikringsskap plassert i gang. Overbelastningsvern, automatsikringer og jordfeilbryter. Skjult og åpen installasjon. Måler montert i skap.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Fremlagt faktura og samsvarserklæring fra Trysil Elektro AS i 2002. Installasjon av hytte.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Ja

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

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Ja

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

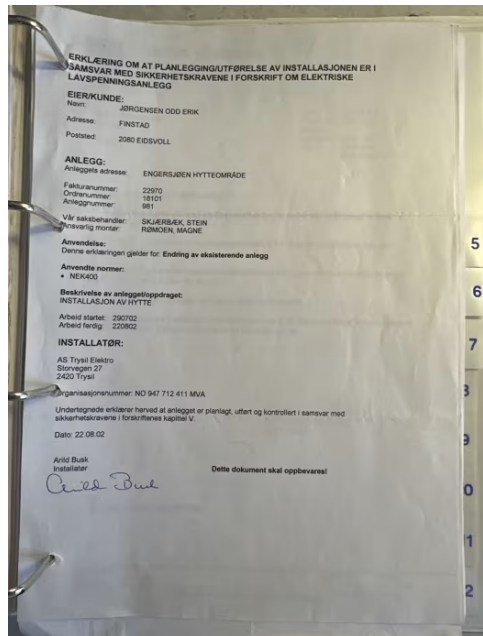
Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Ikke besvart

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

Ikke besvart



Viser samsvarserklæring.



Kable på kjøkkenet er ikke avsluttet forskriftsmessig.

Oppsummering av elektrisk

TG-3

Det finnes ikke noen kursfortegnelse. Det registreres dårlig innfesting på elektrisk utstyr.

Det registreres ufagmessige løsninger på det elektriske anlegget.

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Det gjenstår arbeid på det elektriske anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

10 000 - 50 000



Viser sikringsskap plassert i gang.



Det registreres dårlig innfesting på elektrisk utstyr. Dimmer mangler lokk.

6.18 Varmesentral



Viser utedel luft - luft varmepumpe.



Viser innedel montert i stue.

Type anlegg

Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe. Innedel montert i stue. Varmepumpen fra 2004.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

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.

Varmepumpe tilkoblet skjøteledning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres kontrollert avrenning fra varmepumpe for å sikre at kondensvannet ledes bort effektivt fra varmepumpen/grunnmur.

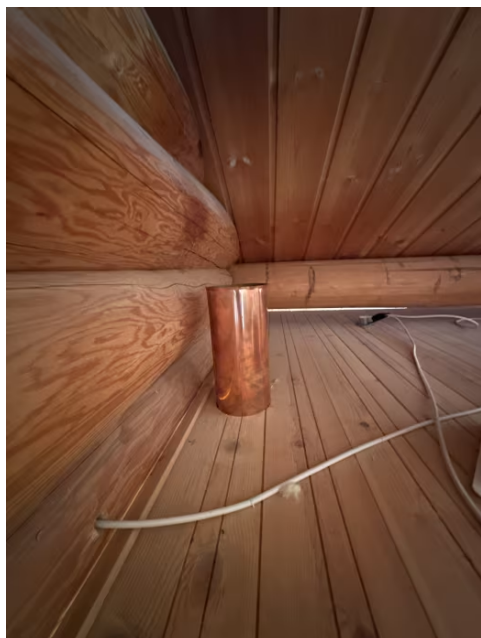
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Tilfredsstillende el tilkobling av pumpe må etableres.

6.19 Varmtvannsbereder



Viser bereder plassert på badet.



Avgassrør til bereder er ikke avsluttet over tak. Fare for liv og helse.

Plassering bereder

Bad

Fundament

Vegghengt

Årstall

Ukjent.

Størrelse

Ukjent

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-3

Det er etablert en gassbereder.

Avløp fra bereder er ikke ført ut over tak men avsluttet over himling på badet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avgassrør til bereder er ikke avsluttet over tak. Fare for liv og helse.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.20 Ventilasjon

Type ventilering

Ingen ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom gjennom aktiv lufting med vinduer/dører.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

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.

6.21 Våtrom: Bad/vaskerom



Det er ikke oppbrett på gulv ved døråpning eller ved baderomsinnredningen.



Viser dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og bide.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Belegg på gulv. Vegger med tømmer. Himling med trepanel. Downlights. Oppvarming med panelovn. Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte under dørblad.

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Tømmervegger.

Det er uegnede materialer i våtsonen. Det er ikke oppbrett på gulv ved døråpning eller ved baderomsinnredningen. Gulv er flatt med stedvis motfall. Ved vannlekkasje vil lekkasjevann kunne renne ut gjennom døråpning. Sluk under dusjkabinett, ingen synlig gulvbelegg under klemring.

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

Ved renovring, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone og sluk dokumenteres.

Våtrommet virker med dette avviket men ved eventuelle lekkasjer er det fare for skader på tilstøtende rom.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Viser baderomsinnredning, bereder og gulvstående toalett



Det er ikke oppbrett på gulv ved døråpning eller ved baderomsinnredningen.

6.22 Øvrig: Innvendige overflater



Det registreres en god del slitasje på tregulv.

Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av tregulv.

Vegg: Overflater bestående av tømmer.

Tak: Overflater bestående av trepanel med synlige tømmeråser.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Overflate gulv har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det registreres mye gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes en god del arbeid for å ferdigstille innvendige overflater.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Tømmer er opplyst høvlet innvendig for tilpassing av innredning. Ikke ferdigstilt.

6.23 Øvrig: Hems



Det er etablert en luke til hems.

Beskrivelse

Hems er ikke ferdigstilt og ikke etablert adkomst. Det må påregnes en god del arbeid før den kan tas i bruk. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.24 Øvrig: Uthus/anneks

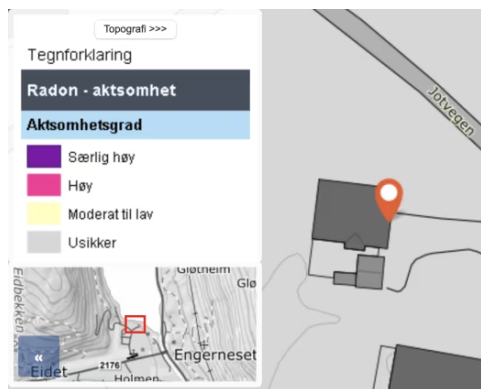


Beskrivelse

Det er etablert et laftet uthus/anneks. Antatt fundamentert på støpte søyler. Yttervegger av tømmer nedre del med stående bord. Saltak takkonstruksjon tekket med pappshingel. Malte vindskier og isbord med beslag. Renner og nedløpsrør av metall. Ytterdør i tre med glassfelt. Innvendig gulv med beleg, tømmervegger og himling med trepanel. Innlagt lys og strøm.

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

6.25 Øvrig: Radon



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

Beskrivelse

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

6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant