

Trysilfjell hytteområde 53

2420 TRYSIL

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

BRA: 70 m²

BRA-i: 67 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

2

TG-2

12

TG-3

9

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, 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/23313>

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

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres svikt/skjevheter i søyler/ fundamenter.

Det registreres setningsskader ved fundamenter.

Anbefalte tiltak

Utbedring av påviste skader er nødvendig.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

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

Det registreres skjevheter i konstruksjonen.

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Deler av terrasse mot sør ligger mer enn 50 cm over terreng og skal sikres med rekkverk.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Det er store skader i takrenner.

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

Anbefalte tiltak

Utbedring av skader må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten. Raftekasser uten netting og det er fare for folksnø.

Deler av takkonstruksjon med svikt som følge av sviktende grunn/fundamentering, se punkt fundament.

Takkonstruksjonen har skader. Det registreres sopp og råteskader ved undertak. Avdekket fra raftekasse.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter og skader.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Taktekking

Oppsummering

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekkingen.

Det er observert rustdannelse på beslag. Det er påvist avvik ved beslagsløsninger med behov for utbedring.

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

Anbefalte tiltak

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

Det må påregnes utbedringer av tekkingen pga nedbøyinger og skade på undertak. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Det er ikke etablert noen takstige. Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres stedvis knirk. Ved belastning registreres sterke rystelser i bjelkelaget.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue over 70mm.

Det registreres store skjevheter ved bjelkelaget, må ses i sammenheng med fundamenter.

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

Anbefalte tiltak

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

Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til skjevheter.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Deksel under ventilator er defekt og på grunn av alder er det påregnelig at ventilatoren byttes.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Oppsummering

Bad med gulvbelegg, vegger og tak med trepanel. Installasjoner med vegghengt vask med 1-greps blandebatteri. Gulvstående toalett og dusjkabinett. Oppvarming med stråleovn. Ingen ventilasjon.

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.

Våtrommet er ikke tett og må rehabiliteres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone og sluk dokumenteres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terrenget faller inn mot bygningen og det er mulighet forhold for vannsamling under hytta.

Takrenner er defekte og må skiftes ut. Nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Terrenget må ha fall fra hytta for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Kostnader for evt ny drenering er ikke medtatt. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Krypkjeller

Oppsummering

Krypkjelleren har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.

Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.

Det registreres skjevheter/svikt i bjelkelaget.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere inspeksjon av kryprom, dette kan gjøres med kamera av fagkyndig personell. Dette for å kunne kontrollere tilstanden og eventuelle behov/tiltak.

Anbefaler å legge plast på bakken i krypkjelleren for å hindre fordamping fra bakken.

Utvendig terreng 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.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer er ikke rengjort og det er en utfordring å påvise om vinduer er punkterte.

Med tanke på oppnådd alder og påviste avvik er det påregnelig at flere vinduer er punkterte. Ingen knuste glass registreres. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Det registreres manglende tettelister ved terrassedør, ytterdør og noen vinduer.

Ytterdører og dør til to soverom tar i karm/terskel og har behov for justering.

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

Det er påvist avvik ved omramming. Flere vinduer mangler, gummilist, vannbrett og listverk.

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

Anbefalte tiltak

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Skader/avvik ved omramminger må utbedres. Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Tettelister bør byttes og monteres der dette mangler, eldre tettelister har mistet noe tettefunksjon.

Kostnader for nye vinduer er ikke medtatt.

Yttervegger

Oppsummering

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

Det registreres skjevheter og utettheter ved yttervegger. Settes i sammenheng med sviktende grunn og fundamenter.

Det registreres manglende lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

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

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

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Utbedring av bord med råteskader i nedkant anbefales utført.

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er rust i beslag rundt pipa. Beslag og pipehatt er ikke tilstrekkelig festet.

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.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Anbefalte tiltak

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

Utbedring av pipebeslag over tak anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i tre. Laminerte benkeplater. Kum med benkebeslag og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Frittstående komfyr og vaskemaskin. Plass for kjøleskap.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Det registreres skjevheter ved innredning.

Det registreres fukt/skader under vask og på deler av innredning antatt etter tidligere lekkasje. Skapbunn der bereder er plassert er defekt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Avløpsrør

Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

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

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

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Utvendige stikkledning er ikke vurdert.

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

Anbefalte tiltak

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

Anbefaler ytterligere undersøkelser om lufting av avløpsanlegget er tilfredsstillende. Lufting er ikke ført over tak.

Vannledninger

Oppsummering

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

Vanninntak via krypkjeller er utsatt for frost. Ukjent vedrørende isolering av vanninntak.

Det registreres vanddrypp fra kobling på bad.

Med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk.

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

Anbefalte tiltak

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

Utbedring av drypplekkasje på rørkobling ved bad må påregnes.

Elektrisk

Oppsummering

Store deler av det elektriske anlegget antatt fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag.

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

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

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

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. Kostnad: 10.000 kr.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det registreres irr på bereder og koblinger. Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Bereder står i skap som mangler understøttelse av skapbunn. Understøtte er defekt.

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres ytterligere understøtte ved skaubunnen pga vekt fra bereder.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

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

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente og pga alder.

Det registreres store sprekk i skjøter, nivåforskjell og slitasje ved gulv. Det registreres sprekker i vegger.

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

Anbefalte tiltak

Overflater må påregnes utbedret eller skiftet.

Lovlighet

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

Brannslukningsapparat eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.9.2024

Rapportdato
26.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: Terje Peter Braathen

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Vegard Syversrud
Firma: Syversrud Takst AS
Adresse: Forstmester mejdells veg 32A,
2407 Elverum

Telefon: 41544653
Epost: Vegard@syversrudtakst.no



Om bygnings sakkyndig:

Utdannet elektriker og takstmann med over 10 års erfaring i ulike roller i byggebransjen.

Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Trysilfjell hytteområde 53, 2420 Trysil

Kommunenr: 3421 Gårdsnr: 37 Bruksnr: 1306 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: - Ukjent

Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGEMÅTE

Fritidsbolig oppført med 1 etasje. Enkelt fundamentert på støpte søyler. Yttervegger i trekonstruksjoner, bindingsverk kledd med utvendig stående kledning. 1. Etasje med stubbloftkonstruksjon. Lukket og kledd takkonstruksjon. Luftespalter uten fluenetting. Saltak takkonstruksjon i tre tekkning med pappshingel. Takrenner og nedløp av plast. Ildsted montert i stue med åpen peis. Konstruksjon antatt isolert. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

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

Selveier naturttomt på ca. 1 142,5 m2. Tomtestørrelsen må verifiseres. Eiendommen har normale lys- og solforhold. Tilkomst til eiendommen via gruset privat veg og bom. Gangsti til hytta fra oppstillingsplass. Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp. Eiendommen er antatt tilknyttet felles privat vannverk.

PARKERING

Parkering på oppstillingsplass.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av tregulv.

Vegg: Overflater bestående av trepanel.

Tak: Overflater bestående av trebord.

OPPVARMING

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

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren 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.

Betragtningene 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 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: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	70	67	3	0	29
Totalt m²	70	67	3	0	29

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	70	67	3	Gang, 3 soverom, stue/kjøkken/spisestue og bad.	Utvendig bod
Totalt m²	70	67	3		

Kommentar til arealberegning

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger er skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer
Ukjent alder på drenerør i grunnen.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
Terrenget faller inn mot bygningen og det er mulighet forhold for vannsamling under hytta.	
Takrenner er defekte og må skiftes ut. Nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrenget må ha fall fra hytta for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.	
Kostnader for evt ny drenering er ikke medtatt. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	

6.2 Grunnmur og fundament



Viser eksempel på setningskader/skjevheter ved fundamenter.

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Hytta er fundamentert på søylefundament. Ukjent vedrørende isolering under fundamenter.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Grunnforholdene er ikke dokumentert.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-3
Det registreres svikt/skjevheter i søyler/ fundamenter.	
Det registreres setningskader ved fundamenter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av påviste skader er nødvendig.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000



Viser eksempel på setningskader/skjevheter ved fundamenter.



Viser svikt ved grunnen og bjelker som ikke er understøtter.

6.3 Kryp Kjeller



Det er begrenset besiktigelsesmuligheter for inspeksjon av kryperom.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Krypkjelleren har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.

Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.

Det registreres skjevheter/svikt i bjelkelaget.



Det er liten avstand mellom stubbloftkonstruksjon og terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler ytterligere inspeksjon av kryprom, dette kan gjøres med kamera av fagkyndig personell. Dette for å kunne kontrollere tilstanden og eventuelle behov/tiltak.

Anbefaler å legge plast på bakken i krypkjelleren for å hindre fordamping fra bakken.

Utvendig terreng 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.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Viser overbygget terrasse mot sør.



Viser terrasse/markterrasse.

Type	Terrasse
Overbygget terrasse mot sør. Terrasse fundamentert på betongpilarer. Gulv bestående av terrassebord. Fremstår noe underdimensjonert.	
Terrasse ved inngangsparti fundamentert på lettklinkerblokker. Gulv bestående av terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

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

Det registreres skjevheter i konstruksjonen.

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Deler av terrasse mot sør ligger mer enn 50 cm over terreng og skal sikres med rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Det er påvist avvik ved omramming. Vindu mangler, gummilist, vannbrett og listverk.



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



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

Beskrivelse

Ytterdører og innerdører i tre. Terrassedør med glassfelt.

Faste og åpningsbare vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmner, 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

Vinduer er ikke rengjort og det er en utfordring å påvise om vinduer er punkterte.

Med tanke på oppnådd alder og påviste avvik er det påregnelig at flere vinduer er punkterte. Ingen knuste glass registreres. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Det registreres manglende tettelister ved terrassedør, ytterdør og noen vinduer.

Ytterdører og dør til to soverom tar i karm/terskel og har behov for justering.

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

Det er påvist avvik ved omramming. Flere vinduer mangler, gummilist, vannbrett og listverk.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Skader/avvik ved omramming må utbedres. Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Tettelister bør byttes og monteres der dette mangler, eldre tettelister har mistet noe tettefunksjon.

Kostnader for nye vinduer er ikke medtatt.



Det er påvist avvik ved omramming. Vindu mangler, gummilist, vannbrett og listverk. Fare for fuktinntrengning.

6.6 Yttervegger



Det registreres stedvis råteskader ved kledningen.



Det registreres store skjevheter ved flere yttervegger.

Type fasade Stående kledning

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

Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

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

Det registreres skjevheter og utettheter ved yttervegger. Settes i sammenheng med sviktende grunn og fundamenter.

Det registreres manglende lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Utbedring av bord med råteskader i nedkant anbefales utført.

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

6.7 Renner og nedløp



Viser sprekk i nedløpsrør.



Det registreres store skader ved takrenner.

Type	Plast
Takrenner og nedløp av plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Det er store skader i takrenner.	
Det ble registrert skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av skader må påregnes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.8 Takkonstruksjon



Viser skjevheter ved takkonstruksjonen.



Det registreres stor nedbøy i takflaten flere steder.

Takkonstruksjon

Saltak

Lukket og kledd takkonstruksjon. Luftespalter uten fluenetting.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Inspisert fra

På tak

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Ja

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-3

Det registreres svai/nedbøy i takflaten. Raftekasser uten netting og det er fare for fokksnø.

Deler av takkonstruksjon med svikt som følge av sviktende grunn/fundamentering, se punkt fundament.

Takkonstruksjonen har skader. Det registreres sopp og råteskader ved undertak. Avdekket fra raftekaske.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter og skader.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.9 Taktekking



Viser taktekingen.

Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplyst tekking fra ca 2009.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-3
<p>Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det registreres buler i papptecking.</p> <p>Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekingen.</p> <p>Det er observert rustdannelse på beslag. Det er påvist avvik ved beslagsløsninger med behov for utbedring.</p> <p>Taktekingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.</p> <p>Det må påregnes utbedringer av tekkingen pga nedbøyninger og skade på undertak. Anbefaler ytterligere undersøkelser.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
<p>Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.</p> <p>Det er ikke etablert noen takstige. Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag

1. Etasje med stubbloftskonstruksjon.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn
TG-3

Det registreres stedvis knirk. Ved belastning registreres sterke rystelser i bjelkelaget.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue over 70mm.

Det registreres store skjevheter ved bjelkelaget, må ses i sammenheng med fundamenter.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til skjevheter.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.12 Ildsted/Skorstein



Type pipe Element

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Åpen 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?

Ja

Viser pipe over tak. Det registreres rust på beslag og feil ved montering.



Viser åpen peis montert i stue.

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

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Det er rust i beslag rundt pipa. Beslag og pipehatt er ikke tilstrekkelig festet.

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 feiveesen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Utbedring av pipebeslag over tak anbefales.

6.13 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

Overflater og innredning

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

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning i tre. Laminerte benkeplater. Kum med benkebeslag og 1-greps blandeblender. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Frittstående komfyr og vaskemaskin. Plass for kjøleskap.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Det registreres skjevheter ved innredning.

Det registreres fukt/skader under vask og på deler av innredning antatt etter tidligere lekkasje. Skapbunn der bereder er plassert er defekt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Kjøkkenventilator med mekanisk vifte.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja



Viser vann og avløpsinstallasjoner under kum.



Viser ventilator med defekt rist/filter.

Oppsummering av avtrekk

TG-3

Deksel under ventilator er defekt og på grunn av alder er det påregnelig at ventilatoren byttes.

Utbedringskostnader avtrekk

Under 10 000

6.14 Lovlighet



Viser brannvarsling.

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

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres.

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

Byggetegninger er ikke fremlagt.

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

Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert.

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

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



Viser brannslukningsapparat.

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

Brannslukningsapparat eldre enn 10 år.

6.15 Avløpsrør



Viser lufting med vakumventil.

Type avløpsrør Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ja

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

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

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

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

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

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Anbefaler ytterligere undersøkelser om lufting av avløpsanlegget er tilfredsstillende. Lufting er ikke ført over tak.

6.16 Vannledninger



Det registreres irr og mindre drypplekkasje ved rørkobling på bad.



Viser vanninntak og hovedstoppekran plassert på bad.

Type anlegg Kobber

Vanninntak og hovedstoppekran plassert på badet.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

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

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

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Ja

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

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

Vanninntak via krypkjeller er utsatt for frost. Ukjent vedrørende isolering av vanninntak.

Det registreres vanddrypp fra kobling på bad.

Med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk.

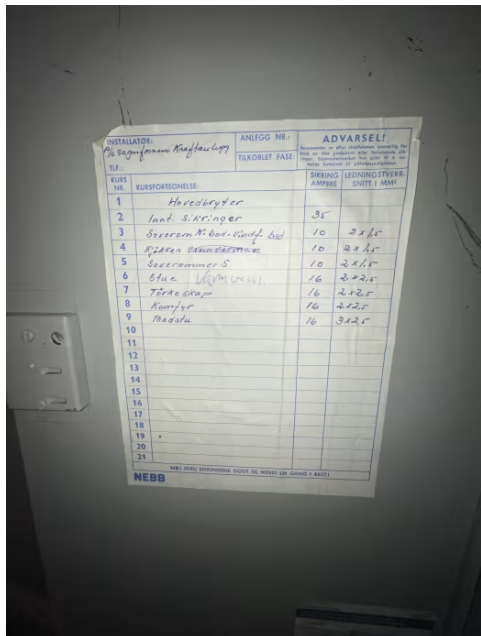
Generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Utbedring av drypplekkasje på rørkobling ved bad må påregnes.

6.17 Elektrisk



Viser kursfortegnelse. Inntak på 3x25 A.



Viser sikringskapskapp plassert i utvendig bod. Inntak med skrusikringer, automater for forbrukskurser og måler.

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

Nei

Type sikringer

Skrusikringer, Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det er registrert at skrusikringer i sikringskapskapp er skiftet ut med automatsikringer. Ingen dokumentasjon er fremlagt.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

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

Nei

Er kabler tilstrekkelig festet?

Nei

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

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Store deler av det elektriske anlegget antatt fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag.

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

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

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

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. Kostnad: 10.000 kr.

6.18 Varmtvannsbereder



Viser defekt understøtte ved bereder.



Viser plassering av bereder i kjøkkenskap.

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap uten understøttelse

Årstall

Ukjent

Størrelse

120L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Ja

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Det registreres irr på bereder og koblinger. Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Bereder står i skap som mangler understøttelse av skapbunn. Understøtte er defekt.

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres ytterligere understøtte ved skaubunnen pga vekt fra bereder.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

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

6.19 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

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

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.20 Våtrom



Viser installasjoner på bad.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Bad med gulvbelegg, vegger og tak med trepanel. Installasjoner med vegghengt vask med 1-greps blandebatteri. Gulvstående toalett og dusjkabinett. Oppvarming med stråleovn. Ingen ventilasjon.

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.

Våtrommet er ikke tett og må rehabiliteres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone og sluk dokumenteres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.21 Øvrig: Innvendige overflater



Det registreres store sprekker og slitasje ved gulv.

Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av tregulv.

Vegg: Overflater bestående av trepanel.

Tak: Overflater bestående av trebord.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente og pga alder.

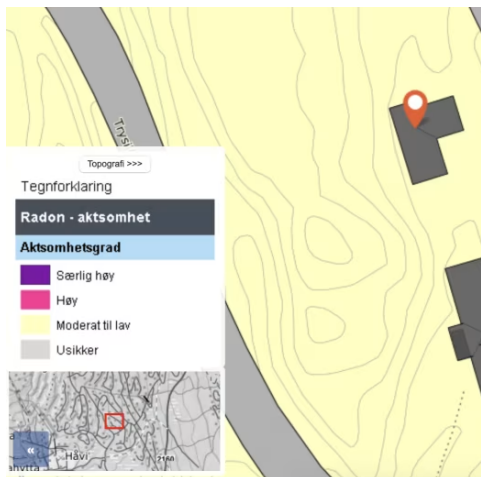
Det registreres store sprekke i skjøter, nivåforskjell og slitasje ved gulv. Det registreres sprekker i vegger.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflater må påregnes utbedret eller skiftet.

6.22 Øvrig: Radon



Beskrivelse

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

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

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.23 Øvrig: Badstue



Beskrivelse

Badstueovn av type Tylö. Badstuedør av tre. Sittebenker. Fast innredning av treverk. Naturlig ventilasjon. Panel i himlingen. Panel på vegger. Tregulv.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det registreres svikt og sprekker i gulvkonstruksjon. Tg2 pga alder og påviste forhold.

Viser badstue med adkomst fra bad.

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant