

Åsbygdsveien 506 2450 RENA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2000

BRA: 106 m²

BRA-i: 106 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

8

TG-2

17

TG-3

1

TG-IU

2

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/21671>

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

Utstyr på tak

Oppsummering

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

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen ved terrasse mot vest.

Det er skjevheter i søyler/fundament. Fremstår noe underdimensjonert.

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

Råteskadet trevirke må skiftes. Overflatebehandling må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Det er ikke registrert manglende musetetting ved kontrollpunkter. Men det registreres stedvis glipper mellom musebånd og veggkonstruksjonen. Det er observert muselort på loftet.

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

Førøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Kledningen har behov for overflatebehandling.

Anbefalte tiltak

Ytterligere kontroll/justering av musebånd anbefales. Det er registrert muselort på loftet.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft og raftekott

Oppsummering

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Muselort og musefeller registreres.

Konstruksjonene må sikres mot skadedyr.

Renner og nedløp

Oppsummering

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

Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast ved terrasse.

Anbefalte tiltak

Det anbefales etablering av utkast.

Takrenner og beslag skiftes normalt sammen med takteking.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Opplyst utført kontroll fra feievesen uten registrerte avvik.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Ubrennbar plate under sotluke mangler. Skorstein er lavere enn 80 cm over 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

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Over og underskap. Lys under overskap. Laminerte benkeplater. Rustfri kum, to kummer med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Frittstående kjøleskap. Integrert oppvaskmaskin. Plass for stekovn. Komfyrvakt etablert ikke (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

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

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

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

Pga mye løsøre/gjenstander er ikke overflater på kjøkkenet fullverdig kontrollert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon. Vifte må rengjøres.

Toalettrom

Oppsummering

Porselensservant med 1-greps blandebatteri og speil. Gulvstående toalett. Belegg på gulv, plater på vegger og himling med trepanel. Oppvarming med panelovn.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Ingen påvist lufting over tak.

Påvist indikasjoner om utett avløpsrør ved kjøkken. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

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.

Vannledninger

Oppsummering

Manglende endemuffer ved røravslutninger ved rør i rør system inne i kjøkkenbenk.

Det registreres vanddrypp og irr fra kobling i fordelerskap.

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

Hovedstoppekran og rørkurser i fordelerskap anbefales merket for god oversikt.

Endemuffer på rør i rør system anbefales etablert.

Drypplekkasje fra kobling i fordelerskap må påregnes.

Hovedstoppekran må utbedres/undersøkes.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på det opprinnelige anlegget fra byggeår.

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 eittilsyn) 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. EI-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

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Bereder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende.

Ingen oppbrett av belegg ved døråpning. Målt fall fra topp belegg ved dør til topp sluk på 18 mm.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er to sluk i rommet. Begge slukrister er defekte. Klemring i dusjsonen er porøs.

Det registreres feil utførelse av belegg ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under klemring eller ikke synlig.

Rørføring gjennom gulv til vanninntak har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

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

Vinyl på gulv fungerer som tettesjikt/membran.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å etablere et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Påvist sprekk i flis og fuger i gang.

Pga mye løsøre og gjenstander var ikke alle flater tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

Utbedringer ved fliser i gang må påregnes.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med høy radonaktivitet i flg. radonkart. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering

Oppsummering

Ingen opplysninger om drenering.

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.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av fukt

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot yttervegg og kjøkken.

Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.8.2024

Rapportdato
22.8.2024

Hjemmelshavere

Navn: Jon Håkon Kvesetberget

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Telefon: 41544653
Epost: Vegard@syversrudtakst.no



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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.

Befaringen er utført midt i flytte/oppryddingsperioden. Store deler av overflater er ikke tilgjengelig pga innbo og løsøre.

Informasjon om boligen

Adresse: Åsbygdsveien 506, 2450 Rena

Kommunenr: 3422 Gårdsnr: 18 Bruksnr: 4 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 2000

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Antatt støpte ringmurselementer. Etasjeskille er et trebjelkelag. Yttervegger oppført i bindingsverk og utvendig kledd med liggende trepanel. Saltak takkonstruksjon i tre trekket med takstein. Renner og nedløp av metall. Ildsted plassert i stue tilknyttet elementpipe.

Konstruksjon isolert med mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TOMT

Selveier tomt. Opplyst privat veg ned til boligen. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Eiendommen har normale sol og lysforhold. Hage rundt hus opparbeidet med plen og noe beplantning. Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg. Eiendommen er privat/felles vannanlegg. Det renner en bekk ved siden av huset. Ved befaringen registreres det stor vannansamling mellom uthus og eldre fjøs. To bygninger på tomten er SEFRAK registrert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

PARKERING

Parkering på gruset oppstillingsplass. Mulighet for parkering i uthus.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av gulvbelegg og fliser.

Vegg: Overflater bestående av malte plater og trepanel.

Tak: Overflater bestående av takess plater og trepanel.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Peisovn etablert i stue 1. etasje. Elektrisk gulvvarme i gang og på badet.

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.

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 gavl m.m. en forventet tid for utskiftning på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

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

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

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	106	106	0	0	42
Uthus	52	0	52	0	0
Bakestue	19	0	19	0	0
Fjøs	51	0	51	0	0
Totalt m²	228	106	122	0	42

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	64	64	0	0	42
2. etasje	42	42	0	0	0
Totalt m²	106	106	0	0	42

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	47	42	5
Totalt m²	47	42	5

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	64	64	0	Gang, trapperom, bad/vaskerom, stue, spisestue og kjøkken.	
2. etasje	42	36	6	Trapperom/gang, toalettrom og 3 soverom.	2 stk boder.
Totalt m²	106	100	6		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	52	0	52	0	0
Totalt m²	52	0	52	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	52	0	52		Garasje, vedskåle og bod.
Totalt m²	52	0	52		

Bygning: Bakestue

Hovedareal

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

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	19	0	19		Bakestue
Totalt m²	19	0	19		

Bygning: Fjøs

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	51	0	51	0	0
Totalt m²	51	0	51	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	51	0	51		Fjøs
Totalt m²	51	0	51		

Kommentar til arealberegning

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

Deler av arealet i 2.etasje er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Raftekott er ikke oppmålt pga manglende adkomst for målinger. Areal i 2.etasje var vanskelig og måle grunnet møbler og mye gjenstander. Arealet må betraktes som ca.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering

TG-IU

Ingen opplysninger om drenering.

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.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur

Plate på mark

Boligen er oppført med prefabrikkerte ringmurselementer og støpt plate på mark.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Det registreres mindre riss i grunnmursplate.

6.3 Balkong, terrasse, platting



Viser terrasse med adkomst fra stue og terreng.

Type

Terrasse

Overbygget platting ved inngangsparti. Gulv bestående av terrassebord. Rekkverk med stående bord og toppbord. Ukjent fundamentering.

Terrasse mot vest med adkomst fra stue og terreng. Bjelkelag, gulv og rekkverk oppført i impregneret trevirke
Fundamentert på lettklinkerblokker.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

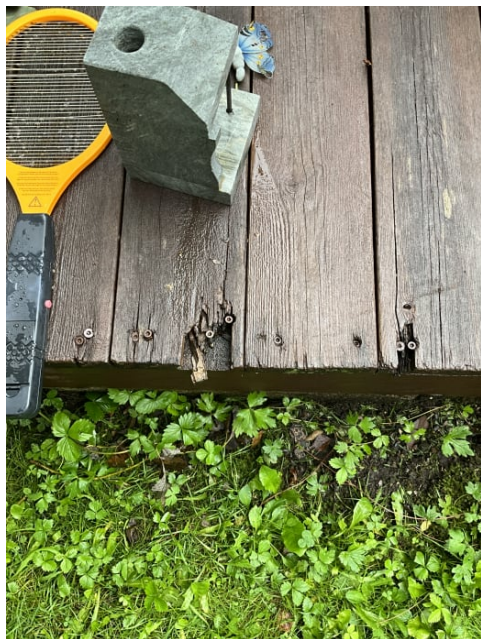
Nei

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja



Viser råteskader på terrassebord.



Stedvis råteskader registreres.

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Det registreres skjevheter i konstruksjonen ved terrasse mot vest.

Det er skjevheter i søyler/fundament. Fremstår noe underdimensjonert.

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

Råteskadet trevirke må skiftes. Overflatebehandling må påregnes.

6.4 Vinduer og dører



Vinduer utvendig med behov for overflatebehandlinger.

Beskrivelse	
Ytterdør med glassfelt fra byggeår.	
Laminerte innerdører med 3 speil fra byggeår.	
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2000.	
Terrassedør med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2000. Tidligere montert katteluke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, 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?	Nei



Det registreres slitasjemerker på foring ved vindu i 2.etasje

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Vinduer utvendig med behov for overflatebehandling.

6.5 Yttervegger



Viser underkant av kledningen. Det registreres for store glipper ved musebånd slik at denne ikke virker som tiltenkt.

Type fasade

Liggende kledning

Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med mineralull og utvendig kledd med liggende trepanel.

Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

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

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det er ikke registrert manglende musetetting ved kontrollpunkter. Men det registreres stedvis glipper mellom musebånd og veggkonstruksjonen. Det er observert muselort på loftet.

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

Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Kledningen har behov for overflatebehandling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere kontroll/justering av musebånd anbefales. Det er registrert muselort på loftet.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft og raftekott



Det registreres muselort på loftet.



Viser loftkonstruksjonen.

Type loft

Kaldtloft

Loft med adkomst via luke med skyvestige. Loft isolert med mineralull. Undertak med sutaksplater.

Lufting igjennom ventiler i gavlvegg. Loft besiktiget fra luke.

Raftekott med adkomst via luker i knevegg. Ikke besiktiget pga manglende adkomst/innbo. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Nei

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

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Muselort og musefeller registreres.

Konstruksjonene må sikres mot skadedyr.

6.7 Renner og nedløp



Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast ved terrasse.

Type	Metall
Takrenner, nedløp og beslag av metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng ved terrasse.	
Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast ved terrasse.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales etablering av utkast.	
Takrenner og beslag skiftes normalt sammen med takteking.	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
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-1
Det registreres enkelte vridde isbord. Vedlikehold må påregnes.	
Takkonstruksjonen fremstår i normalt god stand, det ble ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller svekkelser ved konstruksjonen.	

6.9 Takteking

Type teking	Takstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte takstein fremstår av nyere alder.	
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?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	

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

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Plate på mark (støpt betong mot grunn) i 1.etasje. Etasjeskille mellom 1.etasje og 2.etasje er et trebjelkelag.	
Planhetsavvik er kun målt i 1.etasje. Pga innbo var det ikke mulig å måle planhetsavvik i 2.etasje.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm i 1.etasje.	
Måling av planhetsavvik i 2.etasje må utføres når innbo er fjernet.	
Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.	



Viser ildsted plassert i stue.



Viser sotluke. Mindre riss i puss ved sotluke registreres.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er 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?	Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Opplyst utført kontroll fra feievesen uten registrerte avvik.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Ubrennbar plate under sotluke mangler. Skorstein er lavere enn 80 cm over 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

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



Viser pipebeslag over tak. Regnshjerm mangler.

6.13 Kjøkken



Viser skade på bunnplate under vask.

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Over og underskap. Lys under overskap. Laminerte benkeplater. Rustfri kum, to kummer med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Frittstående kjøleskap. Integrert oppvaskmaskin. Plass for stekovn. Komfyrvakt etablert ikke (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

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

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

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

Pga mye løsøre/gjenstander er ikke overflater på kjøkkenet fullverdig kontrollert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk har begrenset funksjon. Vifte må rengjøres.



Viser fullt utslag på fukt under vask.



Det er påvist tegn på lekkasjer fra avløpsrør.

6.14 Lovlighet



Viser rømningsstige

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
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. 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 m ³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Porselensservant med 1-greps blandebatteri og speil. Gulvstående toalett. Belegg på gulv, plater på vegger og himling med trepanel. Oppvarming med panelovn.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

6.16 Trapp



Viser trapp mellom etasjene.

Beskrivelse

Åpen trapp mellom etasjene. Rekkverk, håndløper og trinn i treverk. Trinn med teppe.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

Trapp med normal bruksslitasje.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Opplyst om privat avløpsanlegg. Synlige avløpsrør av plast.

Opplyst kummer etablert i havning, ikke besiktiget.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ja

Er det sen avrenning fra tapested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Ja

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Ingen påvist lufting over tak.

Påvist indikasjoner om utett avløpsrør ved kjøkken. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

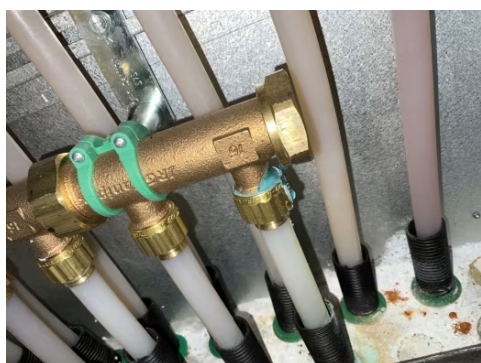
Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.18 Vannledninger



Manglende endemuffer ved røravslutninger ved rør i rør system inne i kjøkkenbenk.



Det registreres irr og drypplekkasje på kobling i fordelerskap.

Type anlegg	Rør i rør system
Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert på bad frem til sanitærinstallasjoner på badetrom, toalettrom og kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	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

Manglende endemuffer ved røravslutninger ved rør i rør system inne i kjøkkenbenk.

Det registreres vanddrypp og irr fra kobling i fordelerskap.

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



Viser fordelerskap, trykktank, vannpumpe og hovedstoppekran plassert på bad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Hovedstoppekran og rørkurser i fordelerskap anbefales merket for god oversikt.

Endemuffer på rør i rør system anbefales etablert.

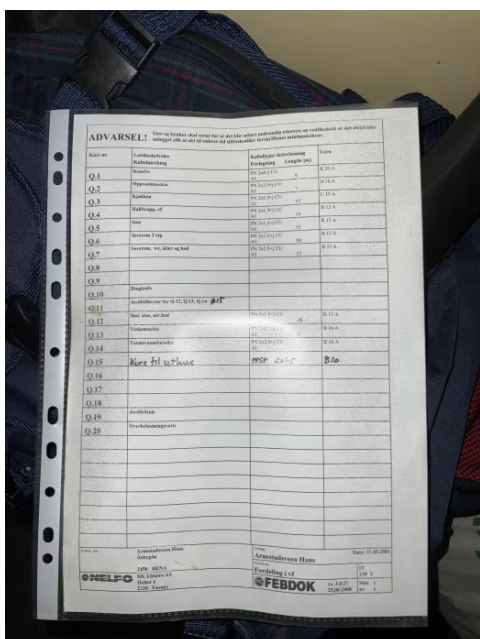
Drypplekkasje fra kobling i fordelerskap må påregnes.

Hovedstoppekran må utbedres/undersøkes.

6.19 Elektrisk



Viser innfelt sikringskap plassert i gang 1.etasje



Viser kursfortegnelse.

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Automater, jordfeilbrytere og jordfeilvarsling. Overbelastningsvern på 50A.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

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

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

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

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på det opprinnelige anlegget fra byggeår.

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

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektroflaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.20 Varmtvannsbereder



Viser varmtvannsbereder plassert på bad.



Viser teknisk data på bereder.

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2001

Størrelse

198 L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Bereder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.

6.21 Ventilasjon: Sentralavtrekk

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Frisk tilluft blir tilført gjennom vindusventiler/veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Kjøkken og bad tilknyttet sentralavtrekk, styring via kjøkkenventilator. Vifte plassert i raftekott. Tilluft via spalte under dørblad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Vifte påvist fra 2016.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Det registreres luftlekkasje ved kobling ved avkast ut mot fri. Loakale tiltak må påregnes.

For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.22 Våtrom: Bad/vaskerom



Viser sluk i dusjonen.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Overflate gulv med gulvbelegg med oppbrett. Vegger med vinyl. Himling med malte plater. Varmekabler i gulv.

Overflater og fall er ikke fullverdig kontrollert pga mye innbo/løse på badet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei



Viser sluk ved oppvaskmaskin og bereder.



Ingen oppbrett av tettesjikt mot døråpning.

Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende.

Ingen oppbrett av belegget ved døråpning. Målt fall fra topp belegget ved dør til topp sluk på 18 mm.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er to sluk i rommet. Begge slukrister er defekte. Klemring i dusjsonen er porøs.

Det registreres feil utførelse av belegget ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under klemring eller ikke synlig.

Rørføring gjennom gulv til vanninntak har ikke synlig membran / mansjett over gulvet. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Vinyl på gulv fungerer som tettesjikt/membran.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å etablere et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, skyvedører i dusjonen, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin, pumpe, trykktank og varmtvannsbereder.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Ventil i himling tilknyttet sentralavtrekk. Tilluft via spalte under dørbled.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt

TG-IU

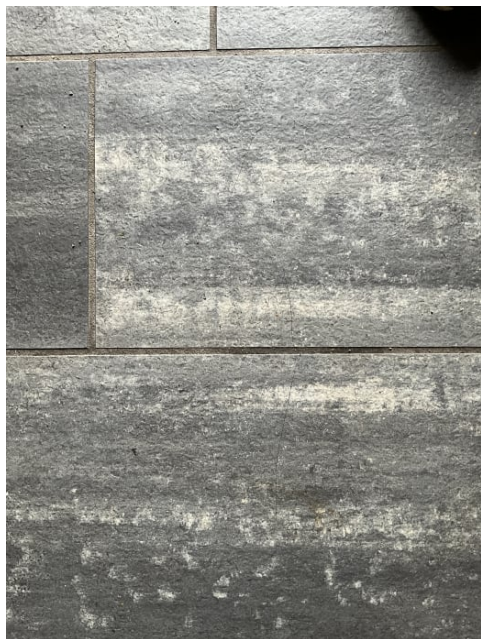
TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot yttervegg og kjøkken.

Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Dokumentasjon

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.23 Øvrig: Innvendige overflater



Det registreres boom under gulvfliser og sprekker i flis i gang.

Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av gulvbelegg og fliser.

Vegg: Overflater bestående av mdf plater og trepanel.

Tak: Overflater bestående av folierte takess plater.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det ble registrert «boom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Påvist spekk i flis og fuger i gang.

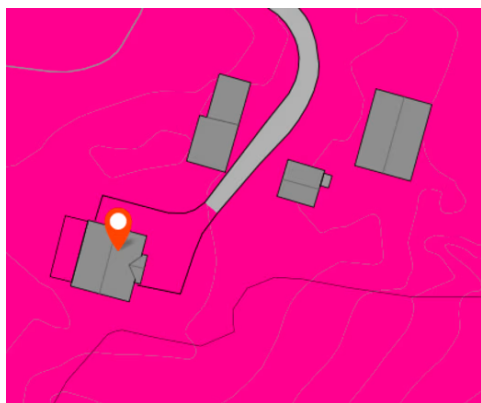
Pga mye løsøre og gjenstander var ikke alle flater tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales da fliser med «boom» kan løsne over tid.

Utbedringer ved fliser i gang må påregnes.

6.24 Øvrig: Radon



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

Beskrivelse

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med høy radonaktivitet. Ingen opplysninger angående radonmålinger.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med høy radonaktivitet i flg. radonkart. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.25 Øvrig: Fjøs



Viser tidligere fjøs.

Beskrivelse

Fjøs oppført med mur og betongkonstruksjoner. Tilbygget del med trekonstruksjoner. Innvendig fjøs med murte båser. Trebord i tak. Saltak takkonstruksjon tekket med stålplater. Bygning med skjevheter, preg av elde/slitasje og manglende vedlikehold. Påkostninger må påregnes. Bygningen er ikke vurdert med tilstandsgrader.

6.26 Øvrig: Bakestue

Beskrivelse

Frittstående tidligere bakestue. Støpt gulv. Vegger i tømmerkonstruksjoner. Utvendig kledd med stående panel. Saltak takkonstruksjon tekket med stålplater. Bygning med skjevheter, preg av elde/slitasje og manglende vedlikehold. Påkostninger må påregnes. Bygningen er ikke vurdert med tilstandsgrader.

6.27 Øvrig: Uthus



Viser uthus med garasje, vedskåle og bod.

Beskrivelse

Uthus med garasje, vedskåle og bod. Ringmur med lettklinkerblokker og betong. Vegger oppført i bindingsverk og kledd utvendig med stående panel. Plassbygde porter og tredører. Pulttak tekking med stålplater. Bod innvendig med belegg på gulv, trebord ved tak og vegger. Innlagt strøm. Gulv med antatt stubbloftkonstruksjon. Bygning med skjevheter, preg av elde/slitasje og manglende vedlikehold. Påkostninger må påregnes. Bygningen er ikke vurdert med tilstandsgrader.

6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant