

Ulvelavet 28

2485 RENDALEN

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1988

BRA: 77 m²

BRA-i: 73 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

3

TG-2

22

TG-3

1

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31440>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Taktekking

Oppsummering

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

Taktekking er fra byggeåret, og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Ut fra alder på taktekking så bør det planlegges med utskifting av tekkingen i løpet av de nærmeste årene.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

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

Flatt terreng/ motfall rundt boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur.

Anbefalte tiltak

Behov for terrengjusteringer.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

På befaringsdagen ble det registrert mindre sprekker og avskalling av puss på grunnmur.

Utvendig over bakken er grunnmuren stedvis tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Krypkjeller

Oppsummering

Krypkjeller under hele hytta. Det registreres lufteluker i ringmur. Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand. Påvist enkelte lufteventiler i ringmur.

Anbefalte tiltak

Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter i søyler og fundament. Det registreres skjevheter i konstruksjonen.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk fremstår som noe løst.

Det registreres værslitt/oppsprukket trevirke.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Enkelte vinduer er ikke vasket og det er vanskelig å oppdage punkteringer.

Det registreres harde tettelistes som pga dette tetter dårlig.

Kittfals (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og har sprekker.

Enkelte dører 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.

Enkelte vridere med noe slark, vedlikehold må påregnes.

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

Det registreres dårlig tilslutning mellom dørblad og karm på ytterdør. Fuktskjolder nederst på dør.

Anbefalte tiltak

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

Tettelistes bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.

Overflatebehandlinger må påregnes. Etablere avstand mellom beslag og omramming.

Justeringer/smøring må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Trekledning mangler overflatebehandling.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ingen adkomst til loftet.

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Renner og nedløp

Oppsummering

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

Ett nedløp er ikke tilkoblet drenerør, ukjent årsak.

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

Anbefalte tiltak

Drenerør må tilkobles utkast slik at overflatevann blir ført bort fra grunnmur.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utbedring av frostsprengte nedløpsrør må påregnes.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det registreres svertesopp i undertak ved overbygg. Det registreres råteskader på isbord.

Anbefalte tiltak

Isbord anbefales utskiftet. Det anbefales å etablere isbordbeslag.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under sotluke. Det registreres mindre riss på pipe. Sotluke med justeringsbehov.

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

Ubrennbar plate under sotluke må etableres. Riss på pipe anbefales igjennusset.

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med speil fronter i tre. Laminerte skrog og benkeplater. Over og underskap. Panel i benkerygg. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Opplegg for oppvaskmaskin og stekeovn. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010).

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand. Det registreres manglende fuger i overgang benkeplate og vegg.

Enkelte fronter med behov for justering. Enkelte fronter med behov for vedlikehold.

Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt. (Ikke krav)

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

Det registreres ulyd fra vifte. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det er påregnelig med utskifting av ventilator pga alder.

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.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ingen avvik lekkasjer skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

Anbefaler ytterligere undersøkelser vedrørende lufting av avløpsanlegget.

Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Kabel under terrasse mangler klammer og ligger på bakken.

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

Anlegget har utidsmessige løsninger og ujordete stikkontakter.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes. Kabel til elbillader må festes tilstrekkelig.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Ventilasjon

Oppsummering

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

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

Anbefalte tiltak

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

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell ved kant av dusjkabinett til topp gulvbelegg ved dør på ca. 15 mm.

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling. Gulvet fremstår som flatt uten fall.

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

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskiftning.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft. Det registreres fuktmerker rundt ventilasjonskanal.

Anbefalte tiltak overflater

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

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av ventilasjonskanal for å hindre kondensering med påfølgende utvikling av fuktskader. Det ble ikke målt forhøyde verdier rundt ventil på befaringen.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres feil utførelse av membran/slukmansjett ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under hele klemringen.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger. Dusjkabinett må fjernes og en ytterligere undersøkelse anbefales av sluk.

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Mindre avskalling på vasken. Påbegynte svelleskader på innredning. Manglende silikongfuge i overgang vask og vegg, silikongfuge anbefales montert.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Øvrig: Badstue

Oppsummering

Ukjent vedrørende rom i rom konstruksjon. Ukjent vedrørende luftesjikt mot tilgrensende konstruksjoner.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone. Yttervegg og kjøkkeninnredning hindrer hulltaking.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.5.2025

Rapportdato
21.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Øystein Håkonsløyken

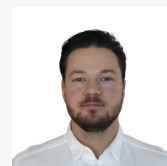
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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 taksmann 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.

Tilleggsbygg slik som anneks er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Kryp kjeller og kaldt loft uten etablert adkomst.

Informasjon om boligen

Adresse: Ulvelavet 28, 2485 Rendalen

Kommunenr: 3424 Gårdsnr: 12 Bruksnr: 273 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1988

Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Fritidsbolig på ett plan med kryp kjeller. Ringmur med lettklinkerblokker. 1.etasje med stubbloftkonstruksjon. Ingen adkomst til kryp kjeller. Luftespalter i ringmur. Yttervegger oppført i bindingsverk og utvendig kledd med stående villmarkspanel. Saltak takkonstruksjon med kaldt loft. Kaldt loft uten etablert adkomst. Tak tekket med pappshingel. Renner og nedløp av metall. Ildsted i stue tilknyttet elementpipe.

Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TOMT

Selveier naturtomt på ca. 1 425 m². Tomtestørrelsen må verifiseres. Skrånende småkupert tomt med flate partier. God utsikt mot vest. Gruset innkjøring og oppstillingsplass.

PARKERING

Parkering på oppstillingsplass.

OPPVARMING

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

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 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.

Betraktningene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. - Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Asfalt takbelegg/folie en forventet tid for fjerne begroing på: Kort/middels/lang - 5/10/15 år.
- Asfalt takbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og 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
- Tappearmaturer: 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 arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig	77	73	4	0	54
Anneks	10	0	10	0	4
Totalt m²	87	73	14	0	58

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	77	73	4	0	54
Totalt m²	77	73	4	0	54

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	77	73	4	Vindfang, gang, bad, badstue stue, kjøkken og 3 soverom.	Bod med utvendig adkomst.
Totalt m²	77	73	4		

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	10	0	10	0	4
Totalt m²	10	0	10	0	4

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	10	0	10		Rom
Totalt m²	10	0	10		

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

På grunn av møbler/ innredning 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.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering

TG-2

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.

Flatt terreng/ motfall rundt boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Behov for terrengjusteringer.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur

Ringmur

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Ringmur med lettklinkerblokker.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

På befaringsdagen ble det registrert mindre sprekker og avskalling av puss på grunnmur.

Utvendig over bakken er grunnmuren stedvis tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Kryp kjeller



Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av kryp kjeller

TG-2

Kryp kjeller under hele hytta. Det registreres lufteluker i ringmur. Kryp kjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en kryp kjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand. Påvist enkelte lufteventiler i ringmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til kryp kjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse
Overbygget terrasse mot syd, delvis overbygget ved inngang.	
Fundamentert med lecapilarer på støpte fundamenter.	
Gulv bestående av terrassebord. Rekkverk med stående bord og toppbord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bygget på terrasse ved utvendig bod.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	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-2
Det registreres skjevheter i søyler og fundament. Det registreres skjevheter i konstruksjonen.	
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk fremstår som noe løst.	
Det registreres værslitt/oppsprukket trevirke.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse

Trevinduer med koblet glass. Enkelte vinduer med isolerglass, produksjonsår 1988. Innerdører i heltre.

Malt ytterdør og boder. Terrassedør med glassfelt, produksjonsår 1988.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Enkelte vinduer er ikke vasket og det er vanskelig å oppdage punkteringer.

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og har sprekker.

Enkelte dører 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.

Enkelte vridere med noe slark, vedlikehold må påregnes.

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

Det registreres dårlig tilslutning mellom dørblad og karm på ytterdør. Fuktskjolder nederst på dør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

Tettelisten bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.

Overflatebehandlinger må påregnes. Etablere avstand mellom beslag og omramming.

Justeringer/smøring må påregnes.



6.6 Yttervegger



Type fasade	Stående kledning
Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med stående villmarkspanel.	
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?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Trekledning mangler overflatebehandling. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales.	



6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det er ingen adkomst til loftet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

6.8 Renner og nedløp



Type

Metall

Takrenner og nedløp av metall. Takvinduer ført til terreng. Etablert drensrør på utkast.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

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.

Ett nedløp er ikke tilkoblet drensrør, ukjent årsak.

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



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drensrør må tilkobles utkast slik at overflatevann blir ført bort fra grunnmur.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utbedring av frostsprengte nedløpsrør må påregnes.

6.9 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon

Saltak

Saltak takkonstruksjon med kaldtloft. Påvist lufting ved raft, med netting.

Inspisert fra

På tak

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

Nei

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

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det registreres svertesopp i undertak ved overbygg. Det registreres råteskader på isbord.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Isbord anbefales utskiftet. Det anbefales å etablere isbordbeslag.



6.10 Taktekking



Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Ja
Oppsummering av taktekking	
TG-3	
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det registreres buler i papptekking.	
Taktekking er fra byggeåret, og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.	
Ut fra alder på taktekking så bør det planlegges med utskifting av tekkingen i løpet av de nærmeste årene.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000



6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

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

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

1. Etasje med stubbloftskonstruksjon.

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

Nei

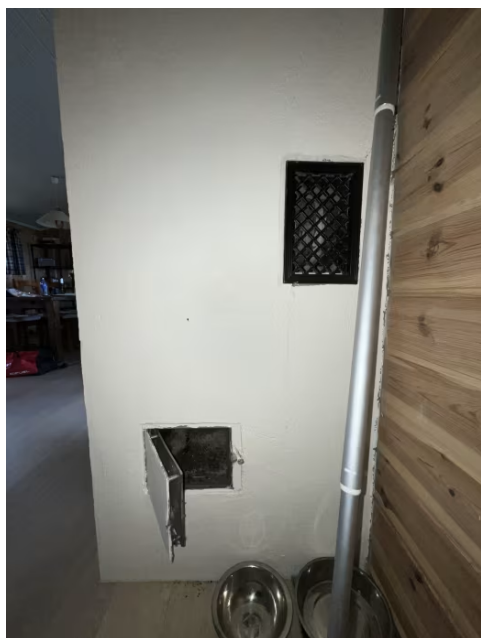
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Det registreres små sprekker mellom gulvlist og gulv.

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.



Type pipe

Element

Pipebranner og brannmur pusset og malt. Helbeslått pipe over tak.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Peis

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

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?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-2**

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under sotluke. Det registreres mindre riss på pipe. Sotluke med justeringsbehov.

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

Ubrennbar plate under sotluke må etableres. Riss på pipe anbefales igjenpusset.

6.14 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.



Viser vann og avløpsinnstallasjoner under kum.

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med speil fronter i tre. Laminerte skrog og benkeplater. Over og underskap. Panel i benkerygg. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Opplegg for oppvaskmaskin og stekeovn. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010).

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand. Det registreres manglende fuger i overgang benkeplate og vegg.

Enkelte fronter med behov for justering. Enkelte fronter med behov for vedlikehold.

Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt. (Ikke krav)

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

Det registreres ulyd fra vifte. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det er påregnelig med utskifting av ventilator pga alder.

6.15 Lovlighet



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.

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

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

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

6.16 Avløpsrør



Type avløpsrør Plast

Synlige avløpsrør av plast. Luftig med vakumventil på kjøkkenet. Privat avløpsanlegg.

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

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.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ingen avvik lekkasjer skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

Anbefaler ytterligere undersøkelser vedrørende lufting av avløpsanlegget.

6.17 Vannledninger



Type anlegg

Kobber, Plast

Vanninntak og hovedstoppekran plassert under kum på kjøkken.

Vannrør av kobber. Vanninntak med plast. Etablert varmekabel på inntak.

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?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.18 Elektrisk



Kabel til elbillader er ikke festet.



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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Inntak med 2x 63A. 1-fas elektrisk anlegg. Sikringsskap plassert utvendig ved inngangsparti. Sikringsskap med hovedbryter, automatsikringer, overspenningsvern og måler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

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?

Ja

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

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

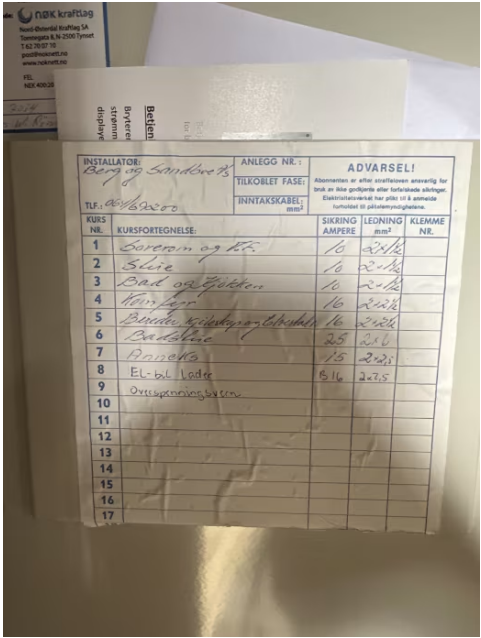
Kabel under terrasse mangler klammer og ligger på bakken.

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

Anlegget har utidsmessige løsninger og ujordete stikkontakter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes. Kabel til elbillader må festes tilstrekkelig.



6.19 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Badstue

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2016

Størrelse

150L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Det er etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.	
Bereder er plassert i rom uten sluk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.	

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
To soverom mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.	
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.	
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.	

6.21 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv med oppdrett. Vegger og himling med trepanel. Oppvarming med panelovn.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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)?

Ja

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

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Ja

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

Nei

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

Ja

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Høydeforskjell ved kant av dusjkabinett til topp gulvbelegg ved dør på ca. 15 mm.

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling. Gulvet fremstår som flatt uten fall.

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

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskiftning.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft. Det registreres fuktmerker rundt ventilasjonskanal.

Anbefalte tiltak overflater

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

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av ventilasjonskanal for å hindre kondensering med påfølgende utvikling av fuktskader. Det ble ikke målt forhøyde verdier rundt ventil på befaringen.

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?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det registreres feil utførelse av membran/slukmansjett ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under hele klemringen. Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger. Dusjkabinett må fjernes og en ytterligere undersøkelse anbefales av sluk. Sluk er dårlig rengjort. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri. Dusjkabinett og gulvstående toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Mindre avskalling på vasken. Påbegynte svelleskader på innredning. Manglende silikongfuge i overgang vask og vegg, silikongfuge anbefales montert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Ventilasjon via ventil i himling.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

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 våtsone. Yttervegg og kjøkkeninnredning hindrer hulltaking.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.22 Øvrig: Innvendige overflater



Beskrivelse	
EKSEMPLER PÅ OVERFLATER Gulv: Overflater bestående av tregulv og parkett. Vegg: Overflater bestående av trepanel. Tak: Overflater bestående av trepanel.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Øvrige rom vurderes å ha normal slitasjegrad etter alder. Enkelte tregulv med noen glipper og riper. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes. Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	

6.23 Øvrig: Badstue



Beskrivelse

Badstue i tilknytning baderom. Badstuer i tre. Heltre gulv. Vegger himling og innredning med treverk. Elektrisk badstueovn. Ventilert mot soverom og gjennom yttervegg.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Ukjent vedrørende rom i rom konstruksjon. Ukjent vedrørende luftesjikt mot tilgrensende konstruksjoner.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.24 Øvrig: Utvendig bod og anneks



Beskrivelse

Bod med utvendig adkomst. Gulv med stubbloftkonstruksjon, innvendig med trebord. Vegger og himling med trepanel. Innlagt lys og strøm. Pga mye løsøre og gjenstander var ikke alle flater tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Anneks: Overbygget inngangsparti. Fundamentert på Lecablokker. Yttervegger i bindingsverk og utvendig kledd med liggende trekledning. Malt treverk. Koblede vinduer. Saltakkonstruksjon teknet med shingel. Tekking noe mosegrodd. Renner/nedløp i metall. Malte vindskier og isbord. Gulv med tregulv, vegger og skråhimling med panel. Innlagt strøm. Etablert 2 faste soveplasser. Bygning med skjevheter, preg av elde/slitasje og manglende vedlikehold. Påkostninger må påregnes.

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



6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Rom under terreng

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