

Fjellverden Øst 181 2430 JORDET

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1989

BRA: 108 m²

BRA-i: 102 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

7

TG-2

20

TG-3

1

TG-IU

3

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, tilleggssbygninger (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/29420>

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

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Målt fall fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist på 2 mm og tilfredsstillende ikke kravet på 25 mm.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall. Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.

Vegger er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstillende krav til våtrom.

Vindu er plassert i våtsone. Dør er plassert i våtsone.

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.

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

Anbefalte tiltak overflater

Det må gjøres lokale tiltak slik at lekkasjevann har mulighet til å renne til sluk.

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

På grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader overflater: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres stedvis mindre riss i grunnmur og søyler.

Det registreres skjevheter ved søyler og fundament ved eldre del.

Anbefalte tiltak

TG2 settes på bakgrunn av skjevheter funnet i bjelkelaget, og tegn på at fundamenteringen må følges opp ved jevne mellomrom.

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

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Det er påvist noen stubloftsplater med utettheter ved eldre del.

Krypkjelleren har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig.

Anbefalte tiltak

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

Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller med isolasjonsmatter slik den kan inspiseres.

Bakken ryddes for alt trevirke, byggematerialer, isolasjonsmatter, papir, løv, kvist og alt det kan vokse mugg på.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres mindre skjevheter i søyler og konstruksjon.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk måles til 73cm.

Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Bjolkene hviler ikke sentrert på fundamenter og ligger delvis utenfor. Lokale tiltak må påregnes. Det er viktig med utbedring når disse fundamentene støtter opp takkonstruksjonen over terrasse.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Boddør ved inngang tar i karm/terskel og har behov for justering.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Vindu på kontor lot seg ikke stenge.

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

Anbefalte tiltak

Tettelisten bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.

Justeringer/smøring anbefales.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

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

Det registreres takrenne som er tett. Rengjøring av takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning.

Anbefalte tiltak

Utbedring av overnevnte forhold må påregnes.

Taktekking

Oppsummering

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Det registreres pappsingel med behov for utbedring.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ingen påviste forhold med behov for utbedringer. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.

Påviste skade må utbedres.

Inspeksjon og vurdering av hele taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres stedvis knirk. Det registreres små sprekker mellom gulvlist og gulv.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

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

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under sotluker.

Det registreres vannansamling mot beslag og det registreres fuktskjolder ved ildsted. Opplyst at skjolder på vegg ved pipe i den gamle stuen skyldes en lekkasje som ble tettet da hytta var ganske ny.

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

Lokale tiltak for å unngå vannansamling ved beslag anbefales.

Ubrennbar plate på gulv under sotluke må etableres.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i tre. Profilerte og slette fronter. Over og underskap. Benkeplater i tre. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Opplegg for stekeovn og oppvaskmaskin. Plass for kjøleskap. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

Kjøkkeninnredning med behov for vedlikehold. Fronter og skuffer med justeringsbehov. Det registreres skjolder etter vann på benkeplate.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand.

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

Avløpsrør

Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledninger.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.

Vannet var avstengt på befaringsdagen, avrenning fra vasker og sluk er derfor ikke kontrollert.

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.

Anbefaler ytterligere undersøkelser vedrørende lufting av avløpsanlegget.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere.

Vannet var avstengt på befaringen, hovedstoppekran, vanntrykk og aktive lekkasjer er derfor ikke kontrollert.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av vannledninger.

Det registreres irr på rør og koblinger.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Elektrisk

Oppsummering

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Dette gjelder tilbygg.

Anlegget har utidsmessige løsninger og ujordete stikkontakter.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Ventilasjon

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Våtrom: Bad/ vaskerom

Oppsummering av overflater

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adgang for måling.

Dør er plassert i våtsone. Vindu og dør er plassert i våtsone.

Vegger er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstiller krav til våtrom.

Anbefalte tiltak overflater

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

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

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

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

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Oppsummering av ventilasjon

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

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

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Rør i rør er ikke godkjent for gjennomføring i membran.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

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

Oppsummering av ventilasjon

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

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

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Det registreres stedvis sprekker i gulv. Tregulv med en god del slitasje.

Det registreres noen fuktskjolder på maskinlaft. Ingen forhøyde verdier ble målt. Opplyst at skjolder på vegg i stuen mot entredør skyldes lekkasje som ble rettet opp da det ble lagt nytt tak.

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

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering

Oppsummering

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

Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

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

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

Våtrom: Bad/ vaskerom

Oppsummering av fukt

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

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

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

Lovlighet

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

Brannslukningsapparat eldre en 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.3.2025

Rapportdato
2.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Marit Elisabeth Kobre**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Hjemmelshaver er ikke tilgjengelig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Vegard Syversrud** Telefon: **41544653**
Firma: **Syversrud Takst AS** Epost: **Vegard@syversrudtakst.no**
Adresse: **Forstmester mejdells veg 32A,
2407 Elverum**



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Hjemmelshaver er ikke tilgjengelig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Informasjon om boligen

Adresse: **Fjellverden Øst 181, 2430 Jordet**

Kommunenr:	3421	Gårdsnr:	51	Bruksnr:	313	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1989 - Kilde: Rekvirent					
Boligtype:	Fritidsbolig					

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Oppført på stripefundamenter og pilarer/søyler. Fritidsboligen står på pilarer, og har en åpen krypekjeller. Ventilert etablert i ringmur. Etasjeskille av trebjelkelag, standard stubbloftskonstruksjon. Yttervegger av maskinlaft. Saltak takkonstruksjon i tre teknet med pappshingel. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag.

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

TOMT

Selveier tomt 1 415 m². Tomtestørrelsen må verifiseres. Naturtomt. Gruset oppstillingsplass og gangsti. Tomten er snødekt på befaringen og er ikke nærmere vurdert. Antatt tilknyttet privat felles vannforsyning for hytteområde. Antatt tilkoblet privat avløpsanlegg, anbefaler ytterligere undersøkelser.

PARKERING

Parkering på oppstillingsplass.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Peisovn og vedovn etablert. Elektrisk gulvvarme på bad. Panelovner med blandet alder.

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. Betrachtingene 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, lettevegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. - Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Asfalt takbelegg/folie en forventet tid for fjerne begroing på: Kort/middels/lang - 5/10/15 år.
- Asfalt takbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavli m.m. en forventet tid for utskiftning på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

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

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

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere 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.

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	108	102	6	0	38
Totalt m²	108	102	6	0	38

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	108	102	6	Gang, stue/kjøkken, fire soverom, bad, kontor, stue, og bad.	Boder med utvendig adkomst.
Totalt m²	108	102	6		

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-IU

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

Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur

Søyler/pilarer (åpen fundamentering), Ringmur

Ringmur av lettklinkerblokker og utvendig pusset. Pilarer/søyler av lettklinkerblokker.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres stedvis mindre riss i grunnmur og søyler.

Det registreres skjevheter ved søyler og fundament ved eldre del.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG2 settes på bakgrunn av skjevheter funnet i bjelkelaget, og tegn på at fundamenteringen må følges opp ved jevne mellomrom.

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

6.3 Kryp kjeller



Viser krypkjeller under tilbygg.



Del av krypkjeller uten etablert adkomst pga isolasjonsmatte.



Viser krypkjeller under eldre del.



Det er påvist noen stubbloftsplater med utettheter.

Beskrivelse

Lufteluker i ringmur registreres. Fritidsboligen står på pilarer, og har en åpen krypekjeller. Ventiler etablert i ringmur.

Etasjeskille av trebjelkelag, standard stubbloftskonstruksjon.

Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller? Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet? Nei

Er det synlig sopp/råteskader? Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen? Ja

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren? Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Det er påvist noen stubbloftsplater med utettheter ved eldre del.

Krypkjelleren har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller med isolasjonsmatter slik den kan inspiseres.

Bakken ryddes for alt trevirke, byggematerialer, isolasjonsmatter, papir, løv, kvist og alt det kan vokse mugg på.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Bjolkene hviler ikke sentrert på fundamenter og ligger delvis utenfor.



Bjolkene hviler ikke sentrert på fundamenter og ligger delvis utenfor.



Viser terrasse.

Type	Terrasse
Terrasse opphengt på husveggen og opplagret på murte lettklinkerblokker.	
Gulv bestående av terrassebord. Rekkverk med stående bord og toppbord. Deler av terrasse er overbygget.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	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 tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

KG-2

Det registreres mindre skjevheter i søyler og konstruksjon.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk måles til 73cm.

Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Bjolkene hviler ikke sentrert på fundamenter og ligger delvis utenfor. Lokale tiltak må påregnes. Det er viktig med utbedring når disse fundamentene støtter opp takkonstruksjonen over terrasse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.5 Vinduer og dører



Vindu på kontor lot seg ikke stenge. Deformert tetteliste.



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

Beskrivelse	
Ytterdør i tre med glassfelt fra byggeår. Boddører i tre. 2-fløyet terrassedør i tre med glassfelt.	
Vinduer i tre fra byggeår med faste sprosser. Innerdører i tre. Vinduer med malte vannbrett.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmmer, 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?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Boddør ved inngang tar i karm/terskel og har behov for justering.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Vindu på kontor lot seg ikke stenge.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.

Justeringer/smøring anbefales.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Annet
Yttervegger av maskinlaft.	
Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

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

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

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.

6.7 Renner og nedløp



Takrenner har punktvisse lekkasjer.



Takrenner har punktvisse lekkasjer.

Type

Metall

Takrenner og nedløp av metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Takrenner har punktvisse lekkasjer.

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

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

Det registreres takrenne som er tett. Rengjøring av takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av overnevnte forhold må påregnes.

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Påvist lufting ved raft, med netting. Lukket og kledd takkonstruksjon.	
Takoverbygg ved terrasse understøttet av tresøyler.	
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	
Takkonstruksjonen fremstår i normalt god stand, det ble ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller svekkelser.	
Selve takkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.	
Terrasse og fundamenter som støtter takkonstruksjonen over terrasse er beskrevet under terrasser.	

6.9 Takteking



Lokale utbedringer ved tekkingen må påregnes. Knekt pappshingel.

Type tekking	Pappshingel
Pappshingel. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag.	
Deler av taktekingen var dekket med snø på befaringen og er ikke inspisert.	
Inspisert fra	På tak
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 takteking	
TG-2	
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.	
Det registreres pappshingel med behov for utbedring.	



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



Viser taktekkingen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ingen påviste forhold med behov for utbedringer. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.

Påviste skade må utbedres.

Inspeksjon og vurdering av hele taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.10 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

1. Etasje med stubbloftskonstruksjon.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Det registreres stedvis knirk. Det registreres små sprekker mellom gulvlist og gulv.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.12 Ildsted/Skorstein



Viser peis i stue.



Viser fuktskjolder på vegg ved pipe. Tørt på befaringen. Opplyst eldre forhold.

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

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under sotluker.

Det registreres vannansamling mot beslag og det registreres fuktskjolder ved ildsted. Opplyst at skjolder på vegg ved pipe i den gamle stuen skyldes en lekkasje som ble tettet da hytta var ganske ny.

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

Lokale tiltak for å unngå vannansamling ved beslag anbefales.

Ubrennbar plate på gulv under sotluke må etableres.



Viser vedovn og sotluke i stue tilbygg.



Det ligger vann mot beslag og det registreres fuktskjolder ved ildsted. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.13 Kjøkken



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?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning i tre. Profilerte og slette fronter. Over og underskap. Benkeplater i tre. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Opplegg for stekeovn og oppvaskmaskin. Plass for kjøleskap. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

Kjøkkeninnredning med behov for vedlikehold. Fronter og skuffer med justeringsbehov. Det registreres skjolder etter vann på benkeplate.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand.

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



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

6.14 Lovlighet



Brannslukningsapparat eldre en 10 år.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

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

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

Nei

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

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

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 dagslysforhold (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) 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? Ja

Brannslukningsapparat eldre en 10 år.

6.15 Avløpsrør



Lufting med vakumventil på bad.



Lufting med vakumventil på bad.

Type avløpsrør Plast

Synlig avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ja

Er det sen avrenning fra tappested? Ukjent

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

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

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledninger.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.

Vannet var avstengt på befaringsdagen, avrenning fra vasker og sluk er derfor ikke kontrollert.

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.

Anbefaler ytterligere undersøkelser vedrørende lufting av avløpsanlegget.

6.16 Vannledninger



Kabler kommer opp ved vannrør på bad. Ukjent funksjon.



Viser vanninntak og hovedstoppekran plassert på bad.



Viser rør i rør på bad i tilbygg.

Type anlegg

Kobber, Rør i rør system

Vanninntak og hovedstoppekran plassert på bad. Varmekabel montert på vanninntak.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det etablert fordelerskap?

Åpen rørfordeling

Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Ikke kontrollert

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ikke kontrollert

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Deler av vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere.

Vannet var avstengt på befaringen, hovedstoppekran, vanntrykk og aktive lekkasjer er derfor ikke kontrollert.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av vannledninger.

Det registreres irr på rør og koblinger.

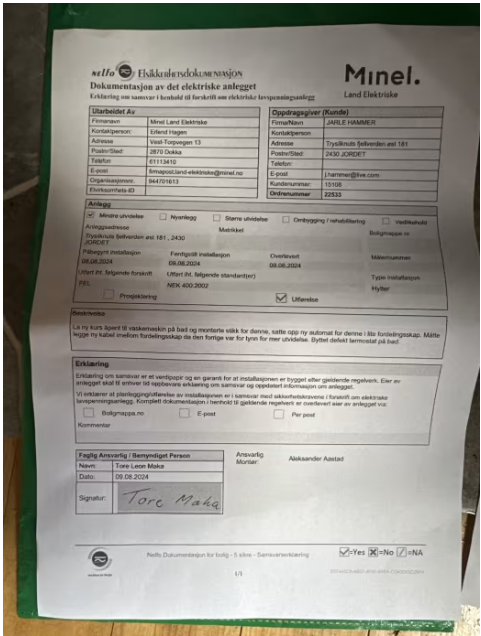
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.17 Elektrisk



Viser sikringsskap plassert i utvendig bod.



Viser samsvarserklæring fra 2024.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap med hovedbryter, automatsikringer, jordfeilbryter og overspenningsvern.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny kurs, stikkontakt og sikring til vaskemaskin på bad. Byttet termostat på bad.	
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 sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Dette gjelder tilbygg.	
Anlegget har utidsmessige løsninger og ujordete stikkontakter.	
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	
Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.	



Viser sikringsskap plassert i utvendig bod.

6.18 Varmtvannsbereder



Viser bereder plasser på bad.

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent

Størrelse

194 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.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

6.19 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

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

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

6.20 Våtrom: Bad/ vaskerom



Viser sluk under dusjkabinett.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Overflate gulv med gulvbelegg med oppbrett. Vegger med maskinlaft. Himling med trepanel. Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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

Nei

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

Nei

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

Ja

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

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

Ja



Viser dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning.



Viser bereder og vaskemaskin.

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

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater TG-2

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling.

Dør er plassert i våtsone. Vindu og dør er plassert i våtsone.

Vegger er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstillende krav til våtrom.

Anbefalte tiltak overflater

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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Ja

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

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

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

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

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

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri. Gulvstående toalett. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

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 ventilerings	Naturlig
Kun lufting ved ventil i vindu. Ikke etablert tilluft.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.	
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.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.21 Våtrom: Bad



Viser sluk i dusjsonen.



Lite oppbrett på rørføring gjennom gulv på vakuumventil.



Viser baderomsinnredning, toalett og dusjhjørne.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv. Fliser på vegg i dusjsonen. Vegger med maskinlaft. Himling med trepanel. Varmekabler i gulv.

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?

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-3

Målt fall fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist på 2 mm og tilfredsstillende ikke kravet på 25 mm.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall. Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.

Vegger er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstillende krav til våtrom.

Vindu er plassert i våtsone. Dør er plassert i våtsone.

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.

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

Anbefalte tiltak overflater

Det må gjøres lokale tiltak slik at lekkasjevann har mulighet til å renne til sluk.

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

På grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader overflater

Ingen umiddelbar kostnad

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Rør i rør er ikke godkjent for gjennomføring i membran.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Det anbefales å benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, dusjhjørne, veggmontert termostatbatteri og dusjgarnityr. Gulvstående toalett.	
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 ventilerings	Naturlig
Kun ventilerings via spalte i vindu og åpning av vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.	

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.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.22 Øvrig: Innvendige overflater



Det registreres fuktskjolder på maskinlaft.

Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av tregulv.

Vegg: Overflater bestående av maskinlaft og tømmerpanel.

Tak: Overflater bestående av trepanel.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det registreres stedvis sprekker i gulv. Tregulv med en god del slitasje.

Det registreres noen fuktskjolder på maskinlaft. Ingen forhøyde verdier ble målt. Opplyst at skjolder på vegg i stuen mot entredør skyldes lekkasje som ble rettet opp da det ble lagt nytt tak.

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

6.23 Øvrig: Utvendig boder

Beskrivelse

Bod med utvendig adkomst ved inngangsparti. Tregulv. Vegger med maskinlaft. Himling med trepanel. Vinduer og dører i tre. Innlagt lys og strøm. Sikringsskap. Ventilasjon via ventil i vindu.

Bod med utvendig adkomst ved oppstillingsplass. Tregulv. Vegger med maskinlaft. Himling med trepanel. Vinduer og dører i tre. Innlagt lys og strøm. Ventilasjon via ventil i vindu.

6.24 Øvrig: Badstue



Viser badstue.

Beskrivelse

Badstueovn av type Tylö. Badstuedør i tre med glass. Sittebenker. Fast innredning av treverk. Naturlig ventilasjon. Panel i himlingen. Panel på vegger. Fliser på gulv. Sluk.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Hele klemringen og slukmansjetten er ikke synlig pga flislim.

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Trapp: Utvendig trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant