

Tiriltoppen 9 2460 OSEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1976

BRA: 46 m²

BRA-i: 46 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

8

TG-3

4

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, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/17453>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Grunnmur og fundament

Oppsummering

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

Det registreres nedbøy og skjevheter ved stripefundamenter.

Det registreres setningsskader ved stripefundamenter.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Det registreres skjevheter i bjelkelaget som har sammenheng med svikt ved fundamenter.

Utbedring av påviste skader er nødvendig.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Renner og nedløp

Oppsummering

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

Nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert.

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

Anbefalte tiltak

Utbedring av skader må påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på kjøkken over 30mm.

Det ble registrert toalt avvik på 40mm i stue mot gang.

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

På grunn av rå/fuktig krypkjeller vil det kunne være fare for skader i sviller og bjelkeender.

Kan ses i sammengeng med skjevheter ved fundamenter.

Ytterligere undersøkelser anbefales utført, ved legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Boligen er besiktiget møblert. 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.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom

Oppsummering

Vegger med lakkert panel og med våtromsplarer i dusjonen. Himling med malt panel. Overflater av lakkert tre og med belegg i dusjonen. Tilnærmet flatt gulv med forhøyning/terskel i gulv mellom toalett/dusjrom. Sluk med avløpsrør gjennom gulvkonstruksjon til filtrering i grunnen. Stålkum nedfelt i benkeplate med gråvannsavløp til filtrering i grunnen. Cinderella forbrenningstoalett. Hyttedusj. Naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg.

Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

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

Kostnader for oppgradering av våtrom er ikke medtatt.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Krypkjeller

Oppsummering

Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren er delvis løsnet.

Det registreres nedbøyninger ved plater. Det registreres utettheter ved stubbloft.

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

Det er foretatt en begrenset kontroll pga lav høyde hindrer adkomst.

Anbefalte tiltak

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

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

Utettheter ved stubbloftplater må tettes. Det registreres muselort i luke i gulv på kjøkken.

Adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen.

Rekkverket er dårlig innfestet og har behov for tiltak.

Fundament og søyler har konstruksjonssvikt.

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

Rekkverket blir målt til 90 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

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

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Justering og forsterking av fundamenter må påregnes.

Rekkverk anbefales forsterket. Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

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

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løstet.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Dørvidere har behov for justering.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

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

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

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

Anbefalte tiltak

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales. Tettelister anbefales monter/utskiftes.

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

Yttervegger

Oppsummering

Vegger har synlig skjevhet/ helling.

Det registreres stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

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

Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres.

Det anbefales at endeveden settes med maling eller beis.

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Taktekking

Oppsummering

Taktekkingen har stedvis mose og slitasje på grunn av elde.

Det registreres buler i papptekking.

Det er påvist avvik ved beslagsløsninger. Flere beslag er løse.

Deler av taktekkingen har for lite fall i forhold til denne type tekking.

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

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. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.

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

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere.

Det er ikke etablert takstige under en av pipene.

Anbefalte tiltak

Det er ukjent om det stillt krav til snøfanger, takstige og feierplattform i og med at det er liten helling på taket.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av takvinkelen.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er rust i beslag rundt pipa. Sotluke er ikke inspisert pga manglende adkomst.

Skorstein er lavere enn 80 cm over tak. Det registreres sprekker/ riss i pipa.

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

Anbefalte tiltak

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

Utbedring av pipe med beslag over tak anbefales. Utbedring av sprekker i pipe anbefales.

Elektrisk

Oppsummering

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

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

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

Anbefalte tiltak

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Sannsynligvis plassbygde tretakstoler i opprinnelig del og sperrekonstruksjon i tilbygg. Sannsynligvis isolert iht. byggeskikk for fritidsboliger i byggeårene. Adkomst til kaldloft via fastmontert luke med 2 ventiler i gavlvegg. Det er ingen adkomst til loftet.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres. Anbefaler ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen/loft.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det er ingen adkomst til loftet slik at takkonstruksjonen ikke er vurdert.

Det må etableres adkomst til loft slik at takkonstruksjonen kan inspiseres.

Vannledninger

Oppsummering

Vann medbringes. Forbruksvann må bæres inn.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

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

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

Brannslukningsapparat eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.5.2024

Rapportdato
9.5.2024

Hjemmelshavere

Navn: Camilla Johansen
Navn: Ivan Montejo Paulsen

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
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 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.

Loft/takkonstruksjon er ikke besiktiget grunnet manglende adgang. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Informasjon om boligen

Adresse: Tiriltoppen 9, 2460 Osen

Kommunenr: 3422 Gårdsnr: 41 Bruksnr: 213 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1976

Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Bygningen er fundamentert på stripefundamenter. Kryp kjeller under trebjelkelag og stubbloft. Stubbloft dels av bord og dels av asfaltplater. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk antatt isolert med mineralull og utvendig kledd med stående trepanel. Saltak takkonstruksjon i tre, tekking med pappshingel. Takkonstruksjonen er ikke fullverdig kontrollert grunnet manglende adgang til loft. Adkomst til kaldloft via fastmontert luke med 2 ventiler i gavlvegg. Renner og nedløpsrør av metall. Et løps elementpipe tilknyttet vedovn montert i stue. Brannmur og pipe med skiferforblending.

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

TOMT

Selveier tomt på ca. 1 014,9 m². Tomtestørrelsen må verifiseres. Stort sett naturtomt med stedefegen vegetasjon. Innkjøring og parkering på grus/gress. Adkomst til eiendommen via fylkesveg og privat veg. Veien fra bom og inn til hyttefeltet blir brøytet ved behov. Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Gråvann til terreng/infiltrasjon i grunnen. Opplyst fra selger at det er kun sommervann fra kran som deles med nabohytta. På vinteren må vann medbringes.

PARKERING

Parkering på oppstillingsplass.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av tregulv og vinyl ved bad.

Vegg: Overflater bestående av trepanel og belegg.

Tak: Overflater bestående av trepanel.

Overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

OPPVARMING

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

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.

RADON

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

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk.

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

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

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

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

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

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	46	46	0	0	35
Uthus	6	0	6	0	9
Del av utedo	1	0	1	0	0
Totalt m²	53	46	7	0	44

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	46	46	0	0	35
Totalt m²	46	46	0	0	35

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	55	46	9
Totalt m²	55	46	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	46	46	0	Entre, Bad, Stue/kjøkken og tre soverom.	
Totalt m²	46	46	0		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	6	0	6	0	9
Totalt m²	6	0	6	0	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	6	0	6		
Totalt m²	6	0	6		

Bygning: Del av utedo

Hovedareal

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

Kommentar til arealberegning

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.

Deler av arealet i tilbygg er ikke målbar pga takhøyde under 190cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur

Annet

Bygningen er fundamentert på stripefundamenter.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

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

Det registreres nedbøy og skjevheter ved stripefundamenter.

Det registreres setningskader ved stripefundamenter.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Det registreres skjevheter i bjelkelaget som har sammenheng med svikt ved fundamenter.

Utbedring av påviste skader er nødvendig.

Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad



Det registreres nedbøyninger ved stripefundament. Klosser etablert for oppretting. Fremstår noe underdimensjonert.

6.2 Kryp Kjeller



Viser del av krypkjeller og forstøtning ved grunnmur.

Beskrivelse

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft. Stubbloft med bord og avfaltplater.

Krypekjellere er å betrakte som en risikokonstruksjon og har behov for jevnlig ettersyn.

Det er begrenset inspeksjonsmulighet i krypkjeller, vurdering basert på inspeksjon fra lukeområde.

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? Ja

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

Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren er delvis løsnet.

Det registreres nedbøyninger ved plater. Det registreres utettheter ved stubbloft.

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

Det er foretatt en begrenset kontroll pga lav høyde hindrer adkomst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

Utettheter ved stubbloftplater må tettes. Det registreres muselort i luke i gulv på kjøkken.

Adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

6.3 Balkong, terrasse, platting



Viser terrasseplatting.

Type	Platting, Terrasse
Terrasse på ca. 26 m2 med gulv av impregnerte terrassebord og med beiset rekkverk.	
Terrasseplatting på ca. 9 m2 med gulv av impregnerte terrassebord under ramme for partytelt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Det registreres skjevheter i konstruksjonen.

Rekkverket er dårlig innfestet og har behov for tiltak.

Fundament og søyler har konstruksjonssvikt.

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

Rekkverket blir målt til 90 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Justering og forsterking av fundamenter må påregnes.

Rekkverk anbefales forsterket. Overflatebehandling må påregnes.



Viser terrasse.



Fundament har konstruksjonssvikt og er underdimensjonert.



6.4 Vinduer og dører



Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Beskrivelse

Malt ytterdør i tre med glassfelt.

Terrassedør med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2004.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2004.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

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

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

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Dørvridere har behov for justering.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

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

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales. Tettelister anbefales monter/utskiftes.

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



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



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

6.5 Yttervegger



Type fasade

Stående kledning

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

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?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Vegger har synlig skjevhet/ helling.

Det registreres stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

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

Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres.

Det anbefales at endeveden mettes med maling eller beis.

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.



Det registreres stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-IU

Sannsynligvis plassbygde tretakstoler i opprinnelig del og sperrekonstruksjon i tilbygg. Sannsynligvis isolert iht. byggeskikk for fritidsboliger i byggeårene. Adkomst til kaldloft via fastmontert luke med 2 ventiler i gavlvegg. Det er ingen adkomst til loftet.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres. Anbefaler ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen/loft.

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

6.7 Renner og nedløp



Type

Metall

Takrenner, nedløp og beslag 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-3

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

Nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av skader må påregnes.

Utbedringskostnader

Under 10 000

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



Plastrør/slanger under hytta til filtrering i grunnen.

6.8 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-IU

Det er ingen adkomst til loftet slik at takkonstruksjonen ikke er vurdert.

Det må etableres adkomst til loft slik at takkonstruksjonen kan inspiseres.

6.9 Taktekking



Viser taktekingen

Type tekking

Pappshingel

Saltak takkonstruksjon tekket med pappshingel. Det registreres to lag.

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Opplyst tekking fra 2004.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Ja

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

Ja



Pappshingel har stedvis løsnet. Det registreres spiker igjennom pappen.

Oppsummering av takteking

TG-2

Taktekkingen har stedvis mose og slitasje på grunn av elde.

Det registreres buler i papptekking.

Det er påvist avvik ved beslagsløsninger. Flere beslag er løse.

Deler av taktekkingen har for lite fall i forhold til denne type teking.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Jevnlig kontroll av tekingen anbefales. Kostnader for ny teking er ikke medtatt.

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

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? Ja

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

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

Oppsummering av utstyr på tak

TG-2

Det er ikke montert snøfangere.

Det er ikke etablert takstige under en av pipene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ukjent om det stillt krav til snøfanger, takstige og feierplattform i og med at det er liten helling på taket.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av takvinkelen.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag

1. Etasje med stubbloftskonstruksjon, antatt isolert med flis/mineralull.

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

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på kjøkken over 30mm.

Det ble registrert toalt avvik på 40mm i stue mot gang.

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

På grunn av rå/fuktig krypkjeller vil det kunne være fare for skader i sviller og bjelkeender.

Kan ses i sammengeng med skjevheter ved fundamenter.

Ytterligere undersøkelser anbefales utført, ved legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Boligen er besiktiget møblert. 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.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.12 Ildsted/Skorstein



Viser rust og slittasje på beslag rundt pipe.

Type pipe	Element
Et løps elementpipe. Brannmur og pipe med skiferforblending.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ja



Det registreres sprekker i pipe.

Det er rust i beslag rundt pipa. Sotluke er ikke inspisert pga manglende adgang.

Skorstein er lavere enn 80 cm over tak. Det registreres sprekker/ riss i pipa.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Utbedring av pipe med beslag over tak anbefales. Utbedring av sprekker i pipe anbefales.



Viser vedovn monter ved kjøkken. Noe nært kjøleskap.



Viser ildsted i stue.

6.13 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

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-1

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter. Laminerte lakkerte furubenkeplater. Avløp fra oppvaskkum til filtrering i grunnen. Over og underskap. Frittstående komfyr og kjøleskap.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.



Viser avløpsinnstallasjoner under kum.



Viser luke i gulv på kjøkken.



Det registreres muselort i luke. Konstruksjonen må sikres mot skadedyr.

6.14 Lovlighet



Viser brannvarsling.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

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

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

Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

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

Takhøyden måles til ca 2,06m på soverom. Takhøyden måles til ca 2,05 i stue.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

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

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

Brannslukningsapparat eldre enn 10 år.

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Opplyst fra tidligere takst: Avløpsrør fra 2004.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Plastrør via gulvkonstruksjonen til filtrering i grunnen.	
Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.	
Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.	

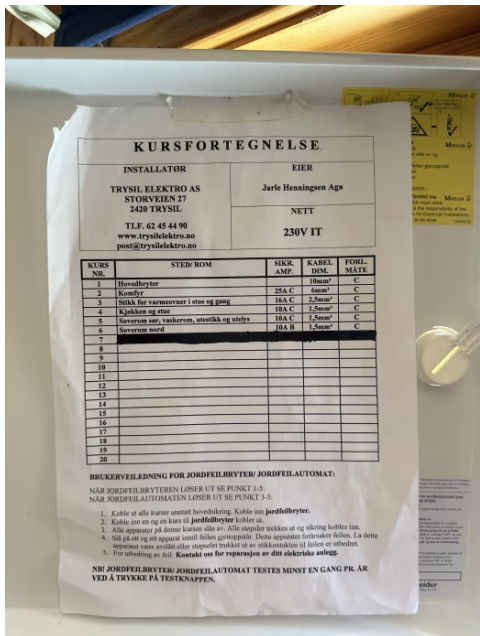
6.16 Vannledninger

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av vannledninger	TG-IU
Vann medbringes. Forbruksvann må bæres inn.	

6.17 Elektrisk



Viser utvendig målerskap.



Viser kursfortegnelse.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Åpent
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 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, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

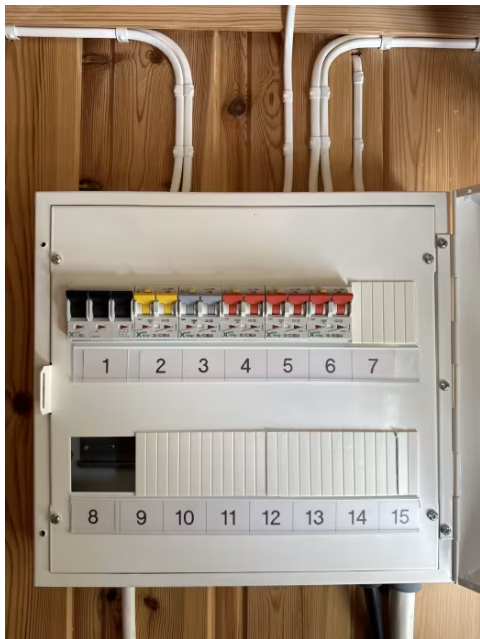
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.



Viser sikringskapp plassert på soverom. Mangler avdekking ved kurs 8.

6.18 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. Naturlig ventilasjon via veggventil på bad.

Manglende tilluftspalter ved dører.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.19 Våtrom



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Viser baderomsinnredning og forbrenningstolett.



Viser dusjsone.



Viser sluk i dusjsone.

Oppsummering av våtrom

TG-3

Vegger med lakkert panel og med våtromsplarer i dusjsonen. Himling med malt panel. Overflater av lakkert tre og med belegg i dusjsonen. Tilnærmet flatt gulv med forhøyning/terskel i gulv mellom toalett/dusjrom. Sluk med avløpsrør gjennom gulvkonstruksjon til filtrering i grunnen. Stålkum nedfelt i benkeplate med gråvannsavløp til filtrering i grunnen. Cinderella forbrenningstolett. Hyttedusj. Naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg.

Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

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

Kostnader for oppgradering av våtrom er ikke medtatt.

Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad

6.20 Øvrig: Uthus



Viser uthus

Beskrivelse

Uthus antatt oppført på pilarer/lettklinkerblokker. Vegger oppført i bindingsverk utvendig kledd med liggende og stående trepanel. Mønet tak med tekking av asfalt-takshingel. Underside av bordtak og sperrer i himling. Malt inngangsdør. Innvendig med finerplater på gulv. Overbygget inngangsparti på ca. 3 m². Overbygg/vedlager på ca. 6 m². Skjevheter og slitasjeskader registreres. Ved oversiktskart står uthus utenfor tomtegrensen. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Bygningen er ikke vurdert med tilstandsgrader.

6.21 Øvrig: Del av utedo



Viser utedo.

Beskrivelse

Del av utedo fundamentert på steinpunkter. Bindingsverksvegger med utvendig malt låvepanel. Pulttak med tekking av papp/mose. Innvendig malt på innside bindingsverk/panel. Skjevheter og slitasjeskader registreres.

Bygningen er ikke vurdert med tilstandsgrader.



Pulttak med tekking av papp/mose.

6.22 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant