

# Fageråsen 1314 B

## 2420 TRYSIL

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Selveier fritidsbolig (tomannsbolig)

Byggeår: 1990

BRA: 91 m<sup>2</sup>

BRA-i: 91 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

12

TG-2

14

TG-3

2

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/21563>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Det er ikke montert rekkverk. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. (TG3)

Rekkverkshøyden på terrasse mot nord er målt til 92 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

##### Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres iht. krav.

Overflatebehandling må påregnes.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et lokalt avvik i gang 1.etasje på 50 mm.

Det registreres skjevheter ved de fleste rom i 1.etasje. Det registreres skjevheter ved 2.etasje

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

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.

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

**Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad**

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Kan til fordel etablere drenerør på nedløp som ikke har det.

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og muligheter for mindre vannansamlinger. Behov for noe terrengjusteringer.

##### Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av rom under terreng vil og være avgjørende.

## Rom under terreng

### Oppsummering

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg under trapp.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Ingen synlige skader ved veggkonstruksjonen ble registrert.

### Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

---

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Mindre bulk i beslag på terrassedør registreres.

Det registreres stedvis harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

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

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

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

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

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

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

### Anbefalte tiltak

Utskifting av frostsprengt nedløp må påregnes.

---

## Toalettrom

### Oppsummering

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

### Anbefalte tiltak

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes. Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drengåpning.

Det anbefales å etablere tilluftspalte ved dørbled.

---

## Trapp

### Oppsummering

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

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

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

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

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

Deler av vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere.

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

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

Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

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

Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget: Vi bekrefter herved at Ribe Heis & Elektroservice har utført elektro arbeider i forbindelse med utvidelse av kurser til bad, montering av varmestyring og diverse lys installasjoner.

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

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

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Bereider plassert i rom med sluk, men pga manglende fall er det mulighet for vannansamlinger.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

---

## Våtrom

### Oppsummering av overflater

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

Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 18mm. Ingen synlig tettesjikt mot døråpning. Stedvis flere flate partier. Fallforhold under dusjkabinett er ikke kontrollert grunnet manglende adkomst.

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

Det ble registrert stedvis «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

Det registreres gjenstående arbeid ved overganger og avslutninger. Flisleggingen er noe ugjevn.

Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset.

### Anbefalte tiltak overflater

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

Utbedringer ved overganger og avslutninger må påregnes.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres membran ved sluk. Klemring er ikke synlig for inspeksjon.

Det registreres feil oppbygging ved sluk, membran er ikke ført under klemring. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker.

Det registreres glipper mellom gulv og veggfliser.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

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

Tilgang til sluk for ytterligere inspeksjon og rengjøring anbefales.

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

---

## Øvrig: Innvendige overflater

### Oppsummering

Boom under gulvfliser i gang og sprekk i flis registreres. Utettheter ved terskelløsninger.

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, begrenset omfang.

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

---

## Øvrig: Radon

### Oppsummering

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

Det bør gjennomføres radonmålinger.

---



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**13.8.2024**

Rapportdato  
**21.8.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: **Tonje Tovan Skistad**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Nei**

### Informasjon om bygnings sakkyndig

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



#### Om bygnings sakkyndig:

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

#### Egne premisser:

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

Kjøper bør gjennomgå borettslagets vedtekter og husholdsregler, da dette ikke er beskrevet i rapporten.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Fageråsen 1314 B, 2420 Trysil**

|             |   |           |           |               |            |          |  |
|-------------|---|-----------|-----------|---------------|------------|----------|--|
| Kommunenr:  | <b>3421</b>                                 | Gårdsnr:  | <b>33</b> | Bruksnr:      | <b>580</b> | Festenr: |  |
| Seksjonsnr: | <b>46</b>                                   | Andelsnr: |           | Leilighetsnr: |            |          |  |
| Byggeår:    | <b>1990</b>                                 |           |           |               |            |          |  |
| Boligtype:  | <b>Selveier fritidsbolig (tomannsbolig)</b> |           |           |               |            |          |  |

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE.

Antatt fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn. Utforet betongvegg mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med mineralull og utvendig kledd med liggende panel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Terrassedør med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2013. Faste og åpningsbare vinduer med 2-lags isolerglass, produksjonsår 1990, 1997 og 2021. Diplomat ytterdør. Profilerte malte innerdører. Saltak med panelt, skrå himling, oppbygget med dragere og sperrer med opplegg på ytter- og innervegger. Tak tekket med papp. Konstruksjonen er luftet via raft. Ildsted er tilknyttet stålppe.

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

##### TOMT

Solrik naturtomt som heller mot sør/øst. Vegetasjon hovedsakelig bestående av lyng og blandingsskog. Deler av tomten er opparbeidet og gruslagt. Flott utsikt over nærområder, dalen og Trysilfjellet. Gruset parkering. Felles eiet tomt for sameiet.

##### PARKERING

Parkering i felles garasjeanlegg på egen nummerert plass 1314B. Ikke besiktiget.

##### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av fliser og laminat.

Vegg: Overflater bestående av trepanel.

Tak: Overflater bestående av trepanel.

#### OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Peisovn etablert i stue 2. etasje. Elektrisk gulvvarme på soverom, gang og bad. Mulighet for styring av varme via app.

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

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

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Fritidsbolig/tomannsbolig

### Hovedareal

| Etasje                      | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje                   | 49        | 49                         | 0                           | 0                          | 25                              |
| 2. etasje                   | 42        | 42                         | 0                           | 0                          | 36                              |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>91</b> | <b>91</b>                  | <b>0</b>                    | <b>0</b>                   | <b>61</b>                       |

### Gulvareal

| Etasje                      | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|-----------------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------------|
| 2. etasje                   | 44              | 42                  | 2                                   |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>44</b>       | <b>42</b>           | <b>2</b>                            |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje                      | BRA       | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom   | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|---|-------------------|
| 1. etasje                   | 49        | 48        | 1        | Gang, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og bad. | Bod               |
| 2. etasje                   | 42        | 42        | 0        | Kjøkken/spisestue og stue.                                |                   |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>91</b> | <b>90</b> | <b>1</b> |   |                   |

## 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.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering



Det registreres knotteplast med topplast ved synlige grunnmurer.

|   |                  |
|---|------------------|
| Type grunnmur?  | Grunnmur/ringmur |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?  | Ukjent           |
| Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? | Nei              |
| Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?  | Ja               |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?                                    | Nei              |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?  | Ja               |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?   | Nei              |

### Oppsummering av drenering

TG-2

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Kan til fordel etablere drenerør på nedløp som ikke har det.

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og muligheter for mindre vannansamlinger. Behov for noe terrengjusteringer.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av rom under terreng vil og være avgjørende.

## 6.2 Grunnmur og fundament

|   |                        |
|---|------------------------|
| Type Fundament/Grunnmur                                       | Grunnmur m/underetasje |
| Antatt fundamentert på støpte såler til fast byggegrunn.      |                        |
| Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. |                        |
| Type byggegrunn   | Ukjent byggegrunn      |
| Grunnforholdene er ikke dokumentert.                          |                        |
| Type grunnmur i kjeller                                       | Betong                 |

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Nei

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Visuell undersøkelse av grunnmur ut viser ingen tegn til sprekker eller skader.

Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader.

## 6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng

Innredet

Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.

Flislagt gulv ved inngang. Resterende gulv med laminat. Trepanel ved vegger og himlinger.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

#### Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg under trapp.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Ingen synlige skader ved veggkonstruksjonen ble registrert.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

## 6.4 Balkong, terrasse, platting



Viser delvis overbygget terrasse mot sør.



Viser terrasse mot nord.

| Type   | Terrasse               |
|--|------------------------|
| Terrasse mot sør med bjelkelag og golv oppført i impregnert trevirke. Fundamentert på søylefundament.<br>Terrasse mot sør delvis overbygget. Adkomst til terrasse fra stue.                |                        |
| Etablert terrasse mot nord med adkomst fra terreng og inngangsparti.<br>Golv bestående av terrassebord. Rekkverk med stående bord og toppbord. Fundamentert på søylefundamenter.           |                        |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?   | Ja                     |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?   | Nei                    |
| 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 tekket?   | Nei                    |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>   |                        |
| <b>TG-3</b>  |                        |
| Det er ikke montert rekkverk. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. (TG3)   |                        |
| Rekkverkshøyden på terrasse mot nord er målt til 92 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. |                        |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>  |                        |
| Rekkverk må monteres iht. krav.  |                        |
| Overflatebehandling må påregnes.   |                        |
| <b>Utbedringskostnader</b>   | <b>10 000 - 50 000</b> |

## 6.5 Vinduer og dører

| Beskrivelse  |     |
|--|-----|
| Terrassedør med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2013.                                |     |
| Faste og åpningsbare vinduer med 2-lags isolerglass, produksjonsår 1990, 1997 og 2021. |     |
| Diplomat ytterdør. Profilerte malte innerdører.  |     |
| 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?  | Nei         |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?   | Nei         |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>  | <b>TG-2</b> |
| <p>Mindre bulk i beslag på terrassedør registreres.</p> <p>Det registreres stedvis harde tettelister som pga dette tetter dårlig.</p> <p>Det registreres stedvis misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens.</p> <p>TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.</p> <p>Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.</p> |             |

## 6.6 Yttervegger

|  |                   |
|--|-------------------|
| Type fasade  | Liggende kledning |
| <p>Yttervegger av betong og trekonstruksjoner og kledd med liggende trepanel.</p> <p>Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep. Noe som ikke ble utført på befaringsdagen.</p>                        |                   |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?   | Ja                |
| <p>Eier opplyser om: Ny panel med utlekkting, ny tyvek og isolasjon på kortveggene med 1 strøk før den ble satt på vegg og 2 strøk etter det. Gavelveggen sammen med vinduene er rengjort, skrappt og beiset 2 strøk 2022.</p> |                   |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?  | Nei               |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?   | Nei               |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen?  | Nei               |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?   | Nei               |
| <b>Oppsummering av yttervegger</b>   | <b>TG-1</b>       |
| <p>Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng.</p> <p>Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.</p>                  |                   |

## 6.7 Renner og nedløp



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

|   |        |
|---|--------|
| Type  | Metall |
| Takrenner, nedløp og beslag av metall.            |        |
| Etablert drenerør ved enkelte nedløp.             |        |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Er det synlige skader på renner/nedløp?           | Ja     |

#### Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

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

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av frostsprengt nedløp må påregnes.

## 6.8 Takkonstruksjon

|   |        |
|---|--------|
| Takkonstruksjon   | Saltak |
| Inspisert fra   | På tak |
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?  | Nei    |
| Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? | Nei    |

#### Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

Takkonstruksjonen fremstår i normalt god stand, det ble ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller svekkelser ved inspeksjonen.

## 6.9 Taktekking





Viser taktekkingen



Viser tekking og beslag.

Type tekking

Papp

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eier opplyser om ny tekking i 2021.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

#### Oppsummering av taktekking

TG-1

Ingen avvik eller skader ble registrert.

## 6.10 Utstyr på tak



Viser fastmontert stige, feieplattform og pipebeslag.

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

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

Nei

#### Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

Ingen avvik eller skader ble registrert.

## 6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Støpt gulv på grunn

Ukjent etasjeskille ved 1.etasje. Ingen synlig betonggulv.

Etasjeskille mellom 1 og 2.etasje er et trebjelkelag.

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

Ja

#### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et lokalt avvik i gang 1.etasje på 50 mm.

Det registreres skjevheter ved de fleste rom i 1.etasje. Det registreres skjevheter ved 2.etasje

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

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.

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

Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad

## 6.12 Ildsted/Skorstein



Viser feieplattform og beslag.



Viser ildsted monterert i stue.

|   |           |
|---|-----------|
| Type pipe   | Stål      |
| Er det montert ildsted?   | Ja        |
| Type ildsted  | Peis      |
| 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?                                      | Nei       |
| Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?  | Nei       |

#### Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

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.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

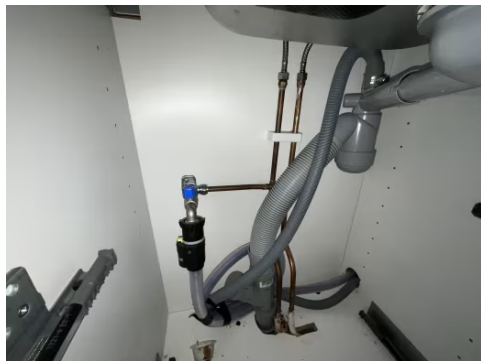
## 6.13 Kjøkken



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 |



Viser vann og avløpsinstallasjoner under kum.

### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Enkelte underskap som vitrineskap. Rustfri kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integrert kjø- og frysenskap, oppvaskmaskin, stekeovn, micro og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

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

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

### Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

### Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

## 6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

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

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

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert.

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

Nei

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

## 6.15 Toalettrom



Viser toalettrom i 1.etasje

|   |                  |
|---|------------------|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet?   | Nei              |
| Type ventilasjon  | Mekanisk avtrekk |
| Rommet har etablert mekanisk avtrekk, men mangler tilluft.                      |                  |
| Er det skader på utstyr og innredning?  | Nei              |
| Er det innebygd sisterner?  | Ja               |
| Er det manglende drengåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner? | Ja               |

### Oppsummering av toalettrom

TG-2

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

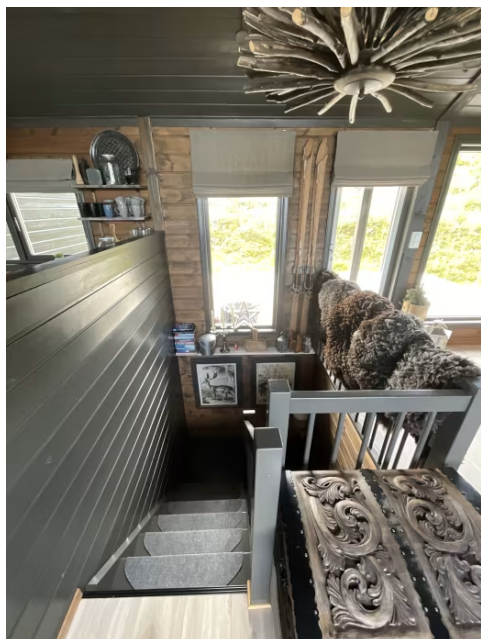
Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes. Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drengåpning.

Det anbefales å etablere tilluftspalte ved dørbblad.

## 6.16 Trapp



Viser trapp mellom etasjene.

|   |     |
|---|-----|
| Beskrivelse   |     |
| Innvendig trapp er en åpen malt tretrapp. Trinn med trappetrinnstepper. |     |
| Er det manglende rekkverk?  | Nei |
| Er høyden på rekkverk under 90cm?                                       | Nei |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm?                                       | Nei |
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?                                 | Ja  |
| Mangler håndløper i trappeløp?  | Ja  |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?                       | Nei |

**Oppsummering av trapp****TG-2**

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

**6.17 Avløpsrør**

|  |        |
|--|--------|
| Type avløpsrør   | Plast  |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                       | Ukjent |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                 | Nei    |
| Er det sen avrenning fra tappested?  | Nei    |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                               | Nei    |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja     |

**Oppsummering av avløpsrør****TG-2**

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

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

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

**6.18 Vannledninger**

|   |        |
|---|--------|
| Type anlegg   | Kobber |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                 | Ukjent |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?        | Ja     |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei    |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                     | Nei    |

Der registreres irr på kobling under oppvaskkum på kjøkkenet.



Viser hovedstoppekran plassert på bad.

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

### Oppsummering av vannledninger

TG-2

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

Deler av vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere.

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

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

Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

## 6.19 Elektrisk



Viser innfelt sikringsskap i gang 1.etasje med sikringer og jordfeilbrytere.

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

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?

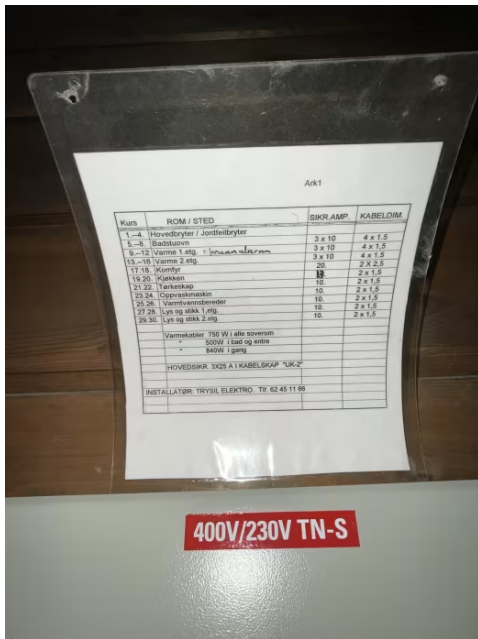
Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei



Viser kursfortegnelse.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget: Vi bekrefter herved at Ribe Heis & Elektroservice har utført elektro arbeider i forbindelse med utvidelse av kurser til bad, montering av varmestyring og diverse lys installasjoner.

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.20 Varmtvannsbereder



Viser bereder plassert bak skyvedører på bad.

Plassering bereder

Bad

Fundament

Treramme

Årstall

Opplyst 2014

Størrelse

Opplyst 200L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

Bereder plassert i rom med sluk, men pga manglende fall er det mulighet for vannansamlinger.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.



## 6.21 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler/ vindusventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad, avtrekk ført ut mot fri. Toalettrom med mekanisk vifte. Skap i gang med mekanisk vifte. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.

### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Anbefaler etablering av tilluft ved dører.

## 6.22 Våtrom



Viser innebygget sistene, dusjkabinett, plassering av vvb og vaskemaskin.



Viser baderomsinnredning.

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. Himling med trepanel. Varmekabler i gulv. Downlights i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Overflater på rommet er opplyst oppgradert 2014.

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

Ja

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

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

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)



Viser løsningen rundt sluk. Det registreres ikke klemring. Ytterligere undersøkelser anbefales.



Viser utettheter/manglende arbeid under dusjkabinett.



Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv.



## Oppsummering av overflater

TG-2

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

Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 18mm. Ingen synlig tettesjikt mot døråpning. Stedvis flere flate partier. Fallforhold under dusjkabinett er ikke kontrollert grunnet manglende adkomst.

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

Det ble registrert stedvis «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

Det registreres gjenstående arbeid ved overganger og avslutninger. Flisleggingen er noe ugjevn.

Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset.

## Anbefalte tiltak overflater

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

Utbedringer ved overganger og avslutninger må påregnes.

## Membran, tettesjikt og sluk

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

## Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det registreres membran ved sluk. Klemring er ikke synlig for inspeksjon. Det registreres feil oppbygging ved sluk, membran er ikke ført under klemring. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker.

Det registreres glipper mellom gulv og veggfliser.

Det registreres glipper mellom gulv og veggfliser.



Viser sprekke i veggflis ved innredning.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

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

Tilgang til sluk for ytterligere inspeksjon og rengjøring anbefales.

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

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, varmtvannsbereder, klosett med innebygd systerne, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?

Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under dørbblad.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-1

Fuktmåling ved svill fra luke i vegg bak servant.

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

### Dokumentasjon

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## 6.23 Øvrig: Innvendige overflater



### Beskrivelse

#### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av fliser og laminat.

Vegg: Overflater bestående av trepanel.

Tak: Overflater bestående av trepanel.

### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

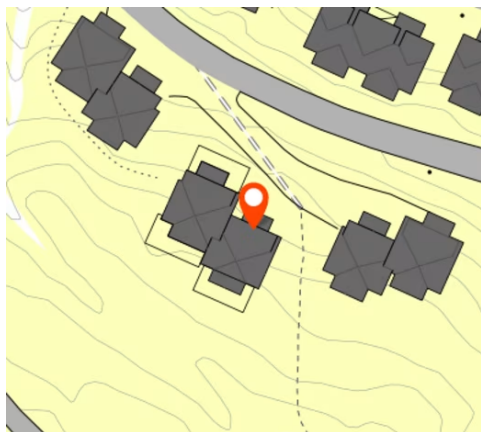
Boom under gulvfliser i gang og sprekk i flis registreres. Utettheter ved terskelløsninger.

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, begrenset omfang.

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

Det registreres sprekk i flis ved inngangsparti.

## 6.24 Øvrig: Radon



### Beskrivelse

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

### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

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

Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

## 6.25 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant