

# Bergknausen 5

## 2440 ENGERDAL

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2002

BRA: 99 m<sup>2</sup>

BRA-i: 92 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

12

TG-2

17

TG-3

3

TG-IU

4

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

## TG-1

### **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

## TG-2

### **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

## TG-3

### **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/23579>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Yttervegger

##### Oppsummering

TG2: Kledningen er ikke luftet, forholdet kan forkorte kledningens levetid. Det ble ikke observert åpenbare negative forhold tilknyttet manglende lufting av kledning og det presiseres at løsningen var vanlig på oppføringstidspunktet.

TG3: Det registreres råteskader i enkelte lafteknuter og en søyle på sørøstre del av bygningen.

##### Anbefalte tiltak

TG2: Forholdet anbefales å holdes under jevnlig oppsyn.

TG3: Utbedring av påviste råteskader må påregnes. For å avdekke eksakt tilstand må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon i områder med påvist skade.

Underliggende sjablongmessig utbedringskostnad gjelder for videre undersøkelser av fagkyndig.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

#### Taktekking

##### Oppsummering

Det registreres revner i torvtaket, stedvis forskjøvet platon og revner i takpapp på en mønetopp. Forholdet kan gi en vesentlig forkortelse av resterende levetid på taktekkningen som er fra byggeåret, og tettheten er med tanke på alder usikker.

##### Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser og ubedring av ovennevnte punkter bør påregnes.

Underliggende sjablongmessig utbedringskostnad gjelder ytterligere undersøkelser utført av fagperson med inngående kompetanse på torvtak.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

#### Utstyr på tak

##### Oppsummering

Det er ikke etablert noen takstige. Tak med helling utover skal ha takstige/taktrinn, og den skal være montert i henhold til krav i monteringsveiledning. Midt-Hedmark brann- og redningsvesen har ikke gitt unntak for torvtak i sine sikkerhetskrav.

##### Anbefalte tiltak

Etablering av forskriftsmessig adkomst for feier må påregnes.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

### Bygningsdeler med TG2



## Drenering

### Oppsummering

Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot bygningen og vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen i tilstrekkelig grad. Forholdet kan øke fuktbelastningen på fritidsboligen. Med bakgrunn i at fritidsboligen har åpen fundamentering av betong så vurderes risikoen som lav, og at det ikke er behov for å igangsette fysiske tiltak. Forholdet bør imidlertid holdes under oppsikt, slik at tiltak kan iverksettes dersom det blir nødvendig.

---

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

Det registreres synlige skjevheter i konstruksjonen. Terrassebord bærer preg av alder/slitasje.

### Anbefalte tiltak

Oppretting av skjevheter og overflatebehandling anbefales.

---

## Balkong, terrasse, platting: med svalgang

### Oppsummering

Det registreres stedvis påbegynt råte i enkelte rekkverksstolper. Terrassebord bærer preg av alder/slitasje.

### Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold og overflatebehandling bør påregnes.

---

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Værslitte vinduer og dører med stedvis avflasset maling.

### Anbefalte tiltak

Overflatebehandling av vinduer og dører bør påregnes.

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. Forholdet vurderes å ha sammenheng med at det registreres stedvis stor avstand mellom rennekroker.

### Anbefalte tiltak

Oppretting av renner og etablering av flere rennekroker anbefales.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Til informasjon: Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er under 10mm og totalt avvik er under 15 mm pr. rom.

TG2: Det registreres knirk i gulv ved trinn mellom spisestue og stue. Knirk i gulv er ikke uvanlig, eksakt årsak er ikke kjent, men erfaringsmessig skyldes knirk ofte mangelfull innfesting av gulv mot bjelkelag/undergulv.

### Anbefalte tiltak

Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. Forholdet bør holdes under oppsikt, slik at ytterligere tiltak kan iverksettes ved eventuell negativ utvikling.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Til informasjon: Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG2: Luftingen til avløpssystemet er ikke ført over tak. Vakuumentil er observert på bad. Konsekvens er at luftefunksjonen til avløpssystemet er avhengig av en mekanisk komponent, som kan slutte å fungere.

### Anbefalte tiltak

Tiltak kan bli nødvendig. Forholdet bør holdes under oppsikt.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på det opprinnelige anlegget fra byggeår. Det registreres en kabel med manglende dobbel isolering ved avtrekksvifte på bad.

### Anbefalte tiltak

På grunn av manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon og avvik på kabel ved avtrekksvifte så anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

---

## Varmtvannsbereder: Fritidsbolig

### Oppsummering

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Varmtvannsbereder: Anneks

### Oppsummering

Det er sluk i rommet, men pga fallforhold vil eventuelt vann fra en lekkasje kunne renne ut gjennom dør. Berederen er over 20 år og har usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Våtrom: Fritidsbolig

### Oppsummering av overflater

TG2: Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv i dusjsjonen.

### Anbefalte tiltak overflater

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

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

---

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

### Våtrom: Anneks

#### Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

#### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales at det installeres automatisk vannstoppesystem for å begrense potensielle følgeskader som følge av en eventuell lekkasje.

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

### Øvrig: Anneks (Oppført i 2003)

#### Oppsummering

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Det registreres påbegynnende råteskade i en utvendig søyle under takutstikk.

#### Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelse og utbedring av råteskade bør påregnes.

### Øvrig: Garasje (Oppført i 2003)

#### Oppsummering

Det registreres flere løse steinheller på veggflater.

#### Anbefalte tiltak

Løse heller bør festes på nytt.

### Øvrig: Radon

#### Oppsummering

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i fritidsboligen. Fritidsboligen har åpen fundamentering som tillater fri luftgjennomstrømning under bygget, dette reduserer risikoen for at radon kan samles opp og trenge inn. Det kan likevel være unntak i enkelte spesielle tilfeller og DSA anbefaler på generelt grunnlag at det utføres radonmåling.

#### Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Grunnmur og fundament

#### Oppsummering

Deler av grunnmursstriper er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av plassering av terrasser.

#### Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette.

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Det er loft over deler av fritidsboligen. Det er ingen adkomst til loftet.

### Anbefalte tiltak

Etablering av inspeksjonsluke anbefales.

---

## Våtrom: Anneks

### Oppsummering av fukt

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

---

## Øvrig: Badstue

### Oppsummering

Badstueovn er ikke kontrollert/funksjonstestet på grunn av at dette krever spesialkompetanse

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**27.9.2024**

Rapportdato  
**4.10.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: Linda Enger Olsen

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: Live Enger

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: Pål Enger

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 03.10.2024.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Jonas Eikeland

Telefon: 92482613

Firma: E&K Takst AS

Epost: jonas@ek-takst.no

Adresse: Hushagavegen 6, 2335 STANGE



#### Om bygningssakkyndig:

Er utdannet bygg-/tømrermester, og har over femten års erfaring fra byggebransjen som blant annet tømrer, bas, prosjektleder og takstingenør.

#### Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedring/undersøkelseskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Bergknausen 5, 2440 Engerdal

Kommunenr: 3425

Gårdsnr: 14

Bruksnr: 83

Festenr: 9

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2002

Boligtype: Fritidsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig beliggende i Bergknausen 5 i Engerdal kommune.

Fritidsbolig ble oppført i 2002. Grunnmurstriper av betong fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av trekonstruksjoner (stavlaft). Etasjeskille av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med torv. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og koblede glass.

#### TOMT

Festet naturtomt (1130 m2 iht. propcloud.no) opparbeidet med grus, enkelte betongheller og terrasser på terreng,

#### PARKERING

Parkering i egen garasje.

#### VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via privat veg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet privat vannverk og avløp.

#### ETASJE/ROMOVERSIKT

Fritidsbolig over en etasje bestående av: Entré, gang, bad, badstue, tre soverom, kjøkken, spisestue og stue.

#### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Fliser og heltregulv.

Vegg: Fliser, panel og laftet tømmer.

Himling: Panel og synlige takåser.

#### OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med varmekabler og panelovner. Varmepumpe (luft-til-luft) og peisovn i stue.

#### VENTILASJON

Ventilasjon med naturlig tilluftsventiler i vegg og vinduer kombinert med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

#### SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning av februar 2017, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk.

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

#### Tiltak etter byggeår:

| År   | Beskrivelse                      | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|------|----------------------------------|-----------------------------------------------|
| 2008 | Oppført ny terrasse mot sør-øst. | Nei                                           |
| 2003 | Oppført garasje og anneks.       | Nei                                           |

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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



## Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg                        | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Fritidsbolig                | 99         | 92                         | 7                           | 0                          | 71                              |
| Anneks                      | 18         | 0                          | 18                          | 0                          | 0                               |
| Garasje                     | 16         | 0                          | 16                          | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>133</b> | <b>92</b>                  | <b>41</b>                   | <b>0</b>                   | <b>71</b>                       |

### Bygning: Fritidsbolig

#### Hovedareal

| Etasje                      | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. Etasje                   | 99        | 92                         | 7                           | 0                          | 71                              |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>99</b> | <b>92</b>                  | <b>7</b>                    | <b>0</b>                   | <b>71</b>                       |

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

| Etasje                      | BRA       | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                                                   | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|---------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1. Etasje                   | 99        | 92        | 7        | Entré, gang, tre soverom, bad, badstue, spisestue, kjøkken og stue. | To boder.         |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>99</b> | <b>92</b> | <b>7</b> |                                                                     |                   |

### Bygning: Anneks

#### Hovedareal

| Etasje                      | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. Etasje                   | 18        | 0                          | 18                          | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>18</b> | <b>0</b>                   | <b>18</b>                   | <b>0</b>                   | <b>0</b>                        |

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

| Etasje                      | BRA       | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|-------------------|-------------------|
| 1. Etasje                   | 18        | 15        | 3        | Anneks med bad.   | Bod.              |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>18</b> | <b>15</b> | <b>3</b> |                   |                   |

### Bygning: Garasje

Hovedareal

| Etasje    | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------|-----|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. Etasje | 16  | 0                          | 16                          | 0                          | 0                               |
| Totalt m² | 16  | 0                          | 16                          | 0                          | 0                               |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje    | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------|-----|-------|-------|-------------------|-------------------|
| 1. Etasje | 16  | 0     | 16    |                   | Garasje           |
| Totalt m² | 16  | 0     | 16    |                   |                   |

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke linket til byggeforskrift, og det presiseres at bruken og beskrivelse av rom i fritidsbolig ikke er sammenstillende med bolighus. Eventuell rombeskrivelse defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.

Det gjøres oppmerksom på at NS3940:2023 krever at en boenhet innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) for å kunne klassifiseres som internt bruksareal/BRA-i. Arealet i anneks er derfor oppmålt som BRA-e.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering



Bildet viser nedløpskjetting.

Type grunnmur? Åpen fundamentering/pilarer

Boligen har åpen fundamentering med grunnmursstriper av betong.

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ja

#### Oppsummering av drenering

**TG-2**

Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot bygningen og vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen i tilstrekkelig grad. Forholdet kan øke fuktbelastningen på fritidsboligen. Med bakgrunn i at fritidsboligen har åpen fundamentering av betong så vurderes risikoen som lav, og at det ikke er behov for å igangsette fysiske tiltak. Forholdet bør imidlertid holdes under oppsikt, slik at tiltak kan iverksettes dersom det blir nødvendig.

### 6.2 Grunnmur og fundament



Bildet viser stripefundamenter.

Type Fundament/Grunnmur Søyler/pilarer (åpen fundamentering)

Boligen har åpen fundamentering med grunnmursstriper av betong.

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Byggegrunnens oppbygning er ukjent.

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ikke kontrollerbart

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

**TG-IU**

Deler av grunnmursstriper er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av plassering av terrasser.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette.

### 6.3 Balkong, terrasse, platting



Terrassen har provisorisk fundamentering.



Sørvendt terrasse.

|                                                                                                                                             |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type                                                                                                                                        | Terrasse    |
| Utgang fra soverom til sørvendt terrasse på 10 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater er belagt med terrassebord. |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                      | Ja          |
| Terrassen ble oppført i 2008.                                                                                                               |             |
| 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?                                                                                                                   | Nei         |
| Er balkong / terrassen teknet?                                                                                                              | Nei         |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                                          | <b>TG-2</b> |
| Det registreres synlige skjevheter i konstruksjonen. Terrassebord bærer preg av alder/slitasje.                                             |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                               |             |
| Oppretting av skjevheter og overflatebehandling anbefales.                                                                                  |             |

## 6.4 Balkong, terrasse, platting: med svalgang



Påbegynt råde i rekkverksstolpe.

|                                                                                                                                                                                            |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type                                                                                                                                                                                       | Terrasse    |
| Vest og nordvendt terrasse og svalgang på 62 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater belagt med terrassebord. Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt. |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                     | Nei         |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                                                                                       | Ja          |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                                                                            | Ja          |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                                                                                  | Nei         |
| Er balkong / terrassen teknet?                                                                                                                                                             | Nei         |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                                                                                         | <b>TG-2</b> |
| Det registreres stedvis påbegynt råde i enkelte rekkverksstolper. Terrassebord bærer preg av alder/slitasje.                                                                               |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                              |             |
| Utbedring av ovennevnte forhold og overflatebehandling bør påregnes.                                                                                                                       |             |

## 6.5 Vinduer og dører



Bilde av værslitt terrassedør fra soverom.

|                                                                                                    |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                                        |             |
| Ytterdør og boddører i malt utførelse.<br>Terrassedør og vinder med karmen av tre og koblet glass. |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                             | Nei         |
| 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?                       | Ja          |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                                            | <b>TG-2</b> |
| Værslitte vinduer og dører med stedvis avflasket maling.                                           |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                      |             |
| Overflatebehandling av vinduer og dører bør påregnes.                                              |             |





Værslitt vindu.

## 6.6 Yttervegger



Råte i søyle på sørvegg.

|                                                                                            |                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Type fasade                                                                                | Tømmer, Stående kledning |
| Boligen har yttervegger i stavlaftskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning. |                          |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                     | Ja                       |
| Fasadene er overflatebehandlet (ukjent eksakt årstall).                                    |                          |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?                                          | Nei                      |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?                                   | Ja                       |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen?                                            | Ja                       |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?                                 | Nei                      |

### Oppsummering av yttervegger

**TG-3**

TG2: Kledningen er ikke luftet, forholdet kan forkorte kledningens levetid. Det ble ikke observert åpenbare negative forhold tilknyttet manglende lufting av kledning og det presiseres at løsningen var vanlig på oppføringstidspunktet.

TG3: Det registreres råteskader i enkelte lafteknuter og en søyle på sørøstre del av bygningen.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG2: Forholdet anbefales å holdes under jevnlig oppsyn.

TG3: Utbedring av påviste råteskader må påregnes. For å avdekke eksakt tilstand må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon i områder med påvist skade.

Underliggende sjablongmessig utbedringskostnad gjelder for videre undersøkelser av fagkyndig.



Råte i lafteknute på sørvegg.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-IU

Det er loft over deler av fritidsboligen. Det er ingen adkomst til loftet.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av inspeksjonsluke anbefales.

## 6.8 Renner og nedløp



Skjevheter i takrenne på østside. Avstand

Type

Metall

Takrenner av metall med nedløp langs kjettinger.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

### Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. Forholdet vurderes å ha sammenheng med at det registreres stedvis stor avstand mellom rennekroker.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppretting av renner og etablering av flere rennekroker anbefales.

## 6.9 Takkonstruksjon

|                                                                                       |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Takkonstruksjon                                                                       | Saltak      |
| Yttertak av saltakskonstruksjon.                                                      |             |
| 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         |
| <b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>                                                | <b>TG-1</b> |

## 6.10 Takteking



Revnet torv.

|                                                                                                                                                                                                                                                    |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Type teking                                                                                                                                                                                                                                        | Torv                   |
| Inspisert fra                                                                                                                                                                                                                                      | På tak                 |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                             | Nei                    |
| 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 tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                        | Ja                     |
| <b>Oppsummering av takteking</b>                                                                                                                                                                                                                   | <b>TG-3</b>            |
| Det registreres revner i torvtaket, stedvis forskjøvet platon og revner i takpapp på en mønetopp. Forholdet kan gi en vesentlig forkortelse av resterende levetid på taktekingen som er fra byggeåret, og tettheten er med tanke på alder usikker. |                        |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                      |                        |
| Ytterligere undersøkelser og ubedring av ovennevnte punkter bør påregnes.                                                                                                                                                                          |                        |
| Underliggende sjablongmessig utbedringskostnad gjelder ytterligere undersøkelser utført av fagperson med inngående kompetanse på torvtak.                                                                                                          |                        |
| <b>Utbedringskostnader</b>                                                                                                                                                                                                                         | <b>10 000 - 50 000</b> |





Synlig platon som følge av at torv har sklidd unna.



Revne i takpapp på møne.

## 6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

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

Ja

### Oppsummering av utstyr på tak

**TG-3**

Det er ikke etablert noen takstige. Tak med helling utover skal ha takstige/taktrinn, og den skal være montert i henhold til krav i monteringsveiledning. Midt-Hedmark brann- og redningsvesen har ikke gitt unntak for torvtak i sine sikkerhetskrav.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Etablering av forskriftsmessig adkomst for feier må påregnes.

**Utbedringskostnader****Under 10 000**

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Skjevhetmåling – Ingen vesentlige avvik ble registrert.

**Type**

Trebjelkelag

Etasjeskille er et trebjelkelag.

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

Nei

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn****TG-2**

Til informasjon: Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er under 10mm og totalt avvik er under 15 mm pr. rom.

TG2: Det registreres knirk i gulv ved trinn mellom spisestue og stue. Knirk i gulv er ikke uvanlig, eksakt årsak er ikke kjent, men erfaringsmessig skyldes knirk ofte mangelfull innfesting av gulv mot bjelkelag/undergulv.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. Forholdet bør holdes under oppsikt, slik at ytterligere tiltak kan iverksettes ved eventuell negativ utvikling.

## 6.13 Ildsted/Skorstein



Peis med glassdører.

**Type pipe**

Element

Elementpipe fra byggeår.

Er det montert ildsted?

Ja

**Type ildsted**

Peis

Peisovn med glassdør i stue.

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?

Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Nei

#### Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

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

## 6.14 Kjøkken



Kjøkkenvifte i overskap.



Kjøkkeninnredning fra byggeår.

#### 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

Åpen kjøkkenløsning, innredningen er av ukjent fabrikat. Innredning har profilerte fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Vannrør av kobber og synlige avløpsrør av plast. Gulvflater er belagt med heltregulv, vegg- og himlingsflater i panel. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

#### Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator i overskap.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-1

## 6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

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?

Nei

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

## 6.16 Avløpsrør



Vakuumventil plassert ved toalett.

Type avløpsrør

Plast

Synlige avløpsrør i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ja

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ukjent

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

Nei

### Oppsummering av avløpsrør

**TG-2**

Til informasjon: Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG2: Luftingen til avløpssystemet er ikke ført over tak. Vakuumventil er observert på bad. Konsekvens er at luftefunksjonen til avløpssystemet er avhengig av en mekanisk komponent, som kan slutte å fungere.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak kan bli nødvendig. Forholdet bør holdes under oppsikt.

## 6.17 Vannledninger



Inntaksledning med varmekabel og

Type anlegg

Kobber, Plast

Synlige vannrør av kobber. Inntaksledninger av plast med varmekabel. Hovedstoppekraner er plassert i baderomsinnredning på bad i fritidsboligen og i anneks.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei



hovedstoppekran i baderomsinnredning.

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

#### Oppsummering av vannledninger

TG-1

## 6.18 Elektrisk



Sikringsskap.

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Inntaksskap med hovedsikring og strømmåler er plassert i søndre yttervegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert utvendig bod i fritidsbolig. Underskap med automatsikringer er plassert i utvendig bod i anneks.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

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

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

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

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

#### Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på det opprinnelige anlegget fra byggeår. Det registreres en kabel med manglende dobbel isolering ved avtrekksvifte på bad.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon og avvik på kabel ved avtrekksvifte så anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.



Bilde av avtrekksvifte på bad uten dobbel isolering.



Underskap (anneks).

## 6.19 Varmtvannsbereder: Fritidsbolig



Varmtvannsbereder under benk i badstue.

Plassering bereder

Badstue (under benk)

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2001

Størrelse

115L

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?

Ja

### Oppsummering av varmtvannsbereder

**TG-2**

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Berederen er over 20 år og har derfor usikker restlevetid.



#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.20 Varmtvannsbereder: Anneks



Varmtvannsbereder i annekset.

Plassering bereder

Bad

Fundament

Baderomsinnredning uten understøttelse

Årstall

2000

Størrelse

28L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Det er sluk i rommet, men pga fallforhold vil eventuelt vann fra en lekkasje kunne renne ut gjennom dør. Berederen er over 20 år og har usikker restlevetid.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.21 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Naturlig ventilasjon i fritidsboligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.



Fuktmåling mot dussjonen.



Oversiktsbilde bad.

### Overflate

#### Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv. Flislagte vegger i dusjsone, øvrige veggflater av panel. Panel i himling.

|                                                                                             |                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                      | Nei                                       |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?                   | Ja                                        |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?                | Ja                                        |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                               | Nei                                       |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                                            | Ja                                        |
| Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei                                       |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?                          | Ja                                        |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?              | Nei                                       |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                                           | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

#### Oppsummering av overflater

**TG-2**

TG2: Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv i dusjssjonen.

#### Anbefalte tiltak overflater

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

### Membran, tettesjikt og sluk

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

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-2**

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

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

**Sanitærutstyr**

## Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med plastglassdører med vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1****Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekksvifte montert på vegg.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-1**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Piggmåling: under 6 vektprosent.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.



Oversiktsbilde.



Rørapplegg på bad.

## Overflate

### Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv. Flislagte vegger i dusjsone, øvrige veggflater av panel. Panel i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

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

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

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

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

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

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

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

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

### Oppsummering av overflater TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales at det installeres automatisk vannstoppesystem for å begrense potensielle følgeskader som følge av en eventuell lekkasje.

## Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

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

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

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

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

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

#### Sanitærutstyr

##### Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Dusjnise med skyvedør og vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Varmtvannsbereder plassert i baderomsinnredning.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd susterne til klosett?

Nei

##### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

#### Ventilasjon

Type ventilerings

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

##### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

##### Oppsummering av fukt

TG-IU

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

## 6.24 Øvrig: Badstue





Elektrisk badstueovn.

#### Beskrivelse

Badstue fra byggeår. Heltregulv, panel på vegger og i himling. Plassbygd sittebenk, elektrisk badstueovn. Varmtvannsbereider plassert under benk

#### Oppsummering av øvrig

**TG-IU**

Badstueovn er ikke kontrollert/funksjonstestet på grunn av at dette krever spesialkompetanse

## 6.25 Øvrig: Andre rom



Øvrige rom fremstår med normal bruksslitasje.

#### Beskrivelse

Gulvflater av fliser og heltregulv. Veggflater av panel og synlig laftet tømmer. Himlingsflater av panel. Profilerte innerdører.

#### Oppsummering av øvrig

**TG-1**

Fritidsboligen fremstår innvendig som godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje, og det ble ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser

## 6.26 Øvrig: Anneks (Oppført i 2003)



Anneks.

#### Beskrivelse

Frittstående annekse med bad. Innlagt vann og elektrisitet. Bygning i trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med torv.

#### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Det registreres påbegynnende råteskade i en utvendig søyle under takutstikk.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelse og utbedring av råteskade bør påregnes.



Påbegynt råte i søyle.

## 6.27 Øvrig: Garasje (Oppført i 2003)



Garasje.



Løse steinalder.

### Beskrivelse

Frittstående garasje. Bygning i betong og trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med torv. Veggflater over terreng av laftet tømmer og betong forblendet med steinheller. Innlagt strøm. Leddport av tre med portåpner.

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen.

### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

Det registreres flere løse steinheller på veggflater.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løse heller bør festes på nytt.

## 6.28 Øvrig: Radon



Utsnitt fra NGI Radonkart

### Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

### Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i fritidsboligen. Fritidsboligen har åpen fundamentering som tillater fri luftgjennomstrømning under bygget, dette reduserer risikoen for at radon kan samles opp og trenge inn. Det kan likevel være unntak i enkelte spesielle tilfeller og DSA anbefaler på generelt grunnlag at det utføres radonmåling.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

## 6.29 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.31 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.32 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.33 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.35 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant