

# Fageråsen 352 A

## 2420 TRYSIL

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2002

BRA: 281 m<sup>2</sup>

BRA-i: 266 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

10

TG-2

24

TG-3

6

TG-IU

5

# 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 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/14490>

### 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

### Renner og nedløp

#### Oppsummering

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

Det registreres stedvis skjevheter og utettheter på takrenner.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag.

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

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

#### Anbefalte tiltak

Utbedring av skader må påregnes. Anbefaler ytterligere undersøkelser av avløpsrør i grunnen.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

### Toalettrom

#### Oppsummering

Toalettrom med vegghengt servant med ett-greps blandebatteri. Speil. Vegghengt toalett. Panel i himlingen. Panel på vegger. Skifer på gulv. Toalettrommet er fra byggeåret.

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd systerne.

Rommet mangler ventilering.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for optimal ventilering.

Undersøke muligheten for å etablere en drengåpning slik at eventuelt lekkasjevann vil ha avrenning til sluk. Dette forutsetter riktig oppbygging bak innebygget systerne. Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget systerne uten drengåpning.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

### Trapp: Utvendige trapper

#### Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappene. Trappene er snødekte ved befaringen.

#### Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Anbefaler ytterligere undersøkelser når trapper ikke er snødekte.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**



## Våtrom: Bad nord i kjeller

### Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er ikke tilfredsstillende. Målt fall fra topp av trinn/ flis ved dør til topp sluk på 10mm. Enkelte flate partier registreres.

Lekkasjevann utenfor dusjsjonen vil ikke ledes til sluk. Det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

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

### Anbefalte tiltak overflater

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

Det anbefales å se på muligheten for å etablere fuksikring ved døråpning.

Det anbefales å etablere åpning mot sluk slik at lekkasjevann kan ledes til sluk.

Kostnadsestimatet gjelder kun for montering av dusjkabinett og fuksikringstiltak ved dør.

**Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000**

## Våtrom: Bad sør i kjeller

### Oppsummering av overflater

Målt høydeforskjell mellom topp flis ved dør til topp sluk på 25 mm. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. TG3

Stedvis noen flate partier med mulighet for vannansamlinger.

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

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

### Anbefalte tiltak overflater

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

Det anbefales å etablere åpning mot sluk slik at lekkasjevann kan ledes til sluk.

Kostnadsestimat gjelder kun for etablering av dusjkabinett.

**Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000**

## Øvrig: Vaskerom

### Oppsummering

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Anbefaler ytterligere undersøkelser av vaskerom når forholdene gjør det mulig.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

## Bygningsdeler med TG2

## Drenering

### Oppsummering

Det registreres ikke utvendig fuktsikring ved synlige grunnmurer. Ingen dokumentert fuktsikring. Manglende fuktsikring av grunnmurens utside i form av grunnmursplast kan gi økt fuktbelastning på grunnmur/drenering.

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

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

### Anbefalte tiltak

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

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

Anbefaler ytterligere undersøkelser av utvendig fuktsikring. Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnader for evt ny utvendig fuktsikring er ikke medtatt.

---

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

Hele grunnmuren er ikke synlig pga snø. Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader.

Det registreres mindre riss i grunnmur. Pilarer har stedvis avskalling/ skader.

Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.

### Anbefalte tiltak

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

Pilarer og grunnmurer med behov for vedlikehold.

---

## Rom under terreng

### Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen ved hulltaking.

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.

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

---

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig og sitter dårlig. Karmer er værslitte.

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

Enkelte vinduer og dører tar i karm og har behov for justering. Låsemekanisme på flere vinduer er defekt.

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

### Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales. Utskifting av knekte vindushasper må påregnes.

Overflatebehandlinger må påregnes på dører. Utskifting av harde og løse tettelister må påregnes.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Det registreres stedvis værslitt/oppsprukket trekledning.

### Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

---

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Det registreres flere spikere igjennom undertak. Det registreres noe manglende isolering på loft.

Det må utføres tiltak ved luftehatt slik at snø ikke havner på kaldloft.

Bordkledning og insektsnetting ved gesimskasse må etableres.

Loft uten gangbart gulv og derfor begrensede besiktigelse muligheter. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø. Opplyst tekking mer torv.

Over halvparten av forventet levetid er passert på tekkingen.

### Anbefalte tiltak

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

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

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på mellom 15 og 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter i flere rom. Det registreres stedvis knirk.

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

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

---

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Stein benkeplater. Metall kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Over og underskap, dobbelskap av vitrine. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integrrert kjølehjørne, micro, stekeovn, oppvaskmaskin, gassovn og induksjon. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Fliser i benkeryggen ved koketoppene. Ventilator med mekanisk vifte.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Defekte håndtak må skiftes. Enkelte sår og hakk i overflater er registrert.

---

## Trapp

### Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Det registreres slark i håndløper på vegg og i rekkverk.

Stedvis noe knirk i trapp.

### Anbefalte tiltak

Normalt periodisk vedlikehold/ tilstramming må påregnes.

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

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Taket var snødekt på befaringen slik at lufting av avløpsanlegget er ikke kontrollert.

Det registreres sen avrenning i servant på bad. Opplyst fra skadetakst om tilbakeslag i sluk på teknisk rom i kjeller.

Opplyst fra skaderapport om skader på utvendig kum, ikke besiktiget grunnet snø.

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

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.

### Anbefalte tiltak

Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

Etter tilbakeslag i sluk på teknisk rom i kjelleren ble det anbefalt å etablere tilbakeslagsventil. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Dette anbefales etablert slik at ikke samme skade oppstår igjen.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av utvendig kum når forholdene gjør det mulig.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Det registreres slag i rørene ved stenging av kran på bad i kjeller mot nord.

Kurser i fordelerskap og hovedstoppekran er ikke merket. Det registreres rust og irr på koblinger.

Generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

---

### Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Hovedstoppekran og rørkurser i fordelerskap anbefales merket for god oversikt.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

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

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

### Anbefalte tiltak

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

Anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon fremskaffes. Anbefaler primært teknisk gjennomgang av el.takstmann, alternativt tilsyn av DLE. Hvis en utbedringskostnad er opplyst, så gjelder dette estimatet KUN for gjennomføringen av et tilsyn/en teknisk gjennomgang. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Det registreres drypplekkasje fra bereder. Det registreres irr på koblinger.

### Anbefalte tiltak

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

Utbedring av drypplekkasje må påregnes.

---

## Våtrom: Bad nord i kjeller

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk.

Det registreres feil utførelse av membran ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldriingsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

---

### **Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

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

### **Oppsummering av sanitærutstyr**

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.

### **Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drengåpning.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

### **Oppsummering av ventilasjon**

TG2 på grunn av alder på vifte og manglende tilluft.

Det anbefales å etablere tilluft ved dør.

## **Våtrom: Bad sør i kjeller**

### **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**

Det registreres klemring. Membran er kun synlig i deler av sluk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

### **Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

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

### **Oppsummering av sanitærutstyr**

Dusjgarnityr lekker.

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.

### **Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Dusjgarnityr lekker og har behov for vedlikehold/utskiftning.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drengåpning.

### Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 15mm.

Fallforhold er ikke kontrollert under boblebad pga manglende adgang for måling.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Ved dusjing vil vann renne utover baderomsgulvet.

Vindu er fuktbelastet fordi det står i våtsonen. Vindu med karm og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det ble registrert «bom» i gulvflis flere steder. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv. Overflater har passert over halvparten av forventet levetid.

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

### Anbefalte tiltak overflater

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

Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid. Lokale utbedringer ved sprekker i fuger mellom fliser må påregnes.

Silikonfuge i overgang boblebad og vegg må utbedres.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk.

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

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldriingsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

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

### Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsøl på baderomsinnredningen.

Det registreres sprekk i trykknapp til innebygget sisterner.

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.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

---

## Øvrig: Innvendige overflater

### Oppsummering

Det registreres slitasje på tregulv flere plasser. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget.

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

### Anbefalte tiltak

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

Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

---

## Øvrig: Radon

### Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

---

## Bygningsdeler med TG-IU

## Krypkjeller

### Oppsummering

Krypkjelleren har ingen adkomst på grunn av snø. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av krypkjeller når forholdene gjør det mulig.

---

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

---



### Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

---

## Øvrig: Utvendige boder

### Oppsummering

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

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

---

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggemeldingstegninger med noe avvikende rominndelinger og bruksutnyttelse for kjellerplanet og 1.etasje.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
23.2.2024

Rapportdato  
12.3.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Komon Eiendom Og Invest AS

Tilstede ved inspeksjon: Nei

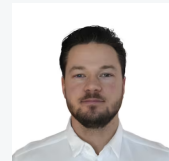
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Det er purret på egenerklæring, men ikke mottatt.

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Vegard Syversrud  
Firma: Syversrud Takst AS  
Adresse: Forstmester mejdells veg 32A,  
2407 Elverum

Telefon: 41544653  
Epost: Vegard@syversrudtakst.no



#### 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.

Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

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

Utbedringskostnadene 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: Fageråsen 352 A, 2420 Trysil

Kommunenr: 3421      Gårdsnr: 33      Bruksnr: 790      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 2002  
Boligtype: Fritidsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE

Fritidsbolig over 1 ½ plan med kjeller. Antatt fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn. Oppført i murte lettklinkerblokker og trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med stående og liggende trepanel. Påforede yttervegger i rom under terreng. Saltak takkonstruksjon i tre, teking med torv. Renner og nedløpsrør av metall. Det er to peisinnsatser med omramming av murte natursteiner i hovedplanet, samt en på loftsplanet og en i underetasjen. Ett-løps elementpipe fra byggeåret. Sotluken er plassert i kjelleren. Pipe og brannmur er natursteinsforblandet i etasjene.

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

##### TOMT

Selveier tomt på ca. 694 m<sup>2</sup>. Tomtestørrelsen må verifiseres. Tomten består av naturtomt. Naturlig beplantning av busker og trær. Innkjøringen og gårdsplassen er gruset. Tomten var snødekt på befaringen og derfor ikke nærmere vurdert.

## PARKERING

Parkering på oppstillingsplass.

## EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av laminat, tregulv og fliser.

Vegg: Overflater bestående av trepanel, fliser og naturstein.

Tak: Overflater bestående av trepanel med diverse utførelse.

## OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Vannbåren gulvvarme. Varmekabler på ett bad i kjeller.

## VENTILASJON

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

## SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

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

## LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

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.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavli m.m. en forventet tid for utskiftning på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

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

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

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

## Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Etter tilbakeslag i sluk på teknisk rom ble det vannskader i kjelleren. Ocab Avd Trysil har skiftet gulv på alle soverom i kjelleren. Opplyst at Flagstad har kontrollert rørsystem ved sluk. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	Ja

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Fritidsbolig

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	115	115	0	0	0
1. etasje	140	125	15	0	0
2. etasje	26	26	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>281</b>	<b>266</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	36	26	10
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>36</b>	<b>26</b>	<b>10</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	115	110	5	Stue/bar, 2 ganger, 2 bad og 5 soverom.	Teknisk rom
1. etasje	140	125	15	Entre/gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom, badstue og soverom.	2 utvendige boder
2. etasje	26	26	0	Stue	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>281</b>	<b>261</b>	<b>20</b>		

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Deler av arealet i 2.etasje er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Terrasser er snødekte og derfor ikke mulig å måle.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering



Det registreres ikke utvendig fuktsikring 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?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

### Oppsummering av drenering

TG-2

Det registreres ikke utvendig fuktsikring ved synlige grunnmurer. Ingen dokumentert fuktsikring. Manglende fuktsikring av grunnmurens utside i form av grunnmursplast kan gi økt fuktbelastning på grunnmur/drenering.

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

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

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

Anbefaler ytterligere undersøkelser av utvendig fuktsikring. Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnader for evt ny utvendig fuktsikring er ikke medtatt.

## 6.2 Grunnmur og fundament



Pilarer har stedvis avskalling/ skader.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Søylar/pilarer (åpen fundamentering)
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

**TG-2**

Hele grunnmuren er ikke synlig pga snø. Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader.

Det registreres mindre riss i grunnmur. Pilarer har stedvis avskalling/ skader.

Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Pilarer og grunnmurer med behov for vedlikehold.

## 6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

#### Oppsummering av kryp kjeller

**TG-IU**

Kryp kjelleren har ingen adkomst på grunn av snø. Det gjøres oppmerksom på at en kryp kjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av kryp kjeller når forholdene gjør det mulig.

## 6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
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)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen ved hulltaking.

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.

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## 6.5 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-IU

Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

## 6.6 Vinduer og dører



### Beskrivelse

Ytterdør og terrassedører med glassfelt. Malte boddører. Innerdører i tre med 4-speil.

Vinduer med 1+1 glass. Vinduer med 2 lags isolerglass antatt fra byggeår. Vannbrett i tre, snødekt på befaringen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Opplyst at enkelte vinduer på soverom i kjeller er skiftet.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Nei

Tettelst på rømningsvindu på soverom er løs.





Viser eksempel på knekte vindushasper.

### Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig og sitter dårlig. Karmen er værslitte.

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

Enkelte vinduer og dører tar i karm og har behov for justering. Låsemekanisme på flere vinduer er defekt.

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

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales. Utskifting av knekte vindushasper må påregnes.

Overflatebehandlinger må påregnes på dører. Utskifting av harde og løse tettelister må påregnes.

## 6.7 Yttervegger



Det registreres stedvis værslitt/oppsprukket trekledning.

Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning, Murpuss

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

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

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

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

### Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Det registreres stedvis værslitt/oppsprukket trekledning.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Det er etablert en luke i taket i boden for adkomst til loft



Det må utføres tiltak ved luftehatt slik at snø ikke havner på kaldloft.

Type loft	Kaldtloft
Det er etablert en luke i taket i boden for adkomst til loft, det er ikke etablert noen nedfellbar stige.	
Lufting igjennom raft. Loft isolert med mineralull. Loft uten gangbart gulv og derfor begrensede besiktigelse muligheter. Hele loftkonstruksjonen er ikke inspisert pga manglende adkomst.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det registreres flere spikere igjennom undertak. Det registreres noe manglende isolering på loft.

Det må utføres tiltak ved luftehatt slik at snø ikke havner på kaldloft.

Bordkledning og insektsnetting ved gesimskasse må etableres.

Loft uten gangbart gulv og derfor begrensede besiktigelse muligheter. anbefaler ytterligere undersøkelser.



Det registreres spiker igjennom undertak.



Kledningsbord mangler ved gesimskasse.

## 6.9 Renner og nedløp



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



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

Type	Kobber
Takrenner, nedløp og beslag av metall. Nedløp ført videre i lukket rørsystem til terreng.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-3</b>
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.	
Det registreres stedvis skjevheter og utettheter på takrenner.	
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag.	
Nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert.	
Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utbedring av skader må påregnes. Anbefaler ytterligere undersøkelser av avløpsrør i grunnen.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>



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

## 6.10 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

### Oppsummering av takkonstruksjon

TG-IU

Ikke inspisert pga. snø.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.11 Takteking

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

### Oppsummering av takteking

TG-2

Ikke inspisert pga. snø. Opplyst tekket mer torv.

Over halvparten av forventet levetid er passert på tekkingen.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

## 6.12 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-IU</b>
Ikke inspisert pga. snø.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.	

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Deler av 1.etasje med stubbloftskonstruksjon.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på mellom 15 og 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter i flere rom. Det registreres stedvis knirk.	
Ytterligere undersøkelser anbefales utført, ved legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.	

## 6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element, Stål
Ett-løps elementpipe fra byggeåret. Sotluken er plassert i kjelleren	
Pipe og brannmur er natursteinsforblandet i etasjene.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Det er to peisinnsatser med omramming av murte natursteiner i hovedplanet, samt en på loftsplanet og en i underetasjen.	
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



**Oppsummering av ildsted/skorstein****TG-1**

Taket var snødekt på befaringen slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

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 feiveesen.

**6.15 Kjøkken**

Viser vann- og avløpsinnstallasjoner under kum.

**Overflater og innredning**

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

**Oppsummering av overflater og innredning****TG-2**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Stein benkeplater. Metall kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Over og underskap, dobbelskap av vitrine. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integrert kjølehjørne, micro, stekeovn, oppvaskmaskin, gassovn og induksjon. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Fliser i benkeryggen ved koketoppene. Ventilator med mekanisk vifte.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Defekte håndtak må skiftes. Enkelte sår og hakk i overflater er registrert.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut av vegg mot fri.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk****TG-1**

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.



Det registreres flere knekte håndtak.



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

## 6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det foreligger byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggemeldingstegninger med noe avvikende rominndelinger og bruksutnyttelse for kjellerplanet og 1.etasje.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Nei



Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger ferdigattest. Boligen er ikke i henhold til godkjente tegninger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).	
Takhøyden måles til ca 2,16m - 4,74 i 1.etasje. Takhøyden måles til ca 1,15m - 2,32 i 2.etasje. Takhøyden måles til ca 2,62 på soverom i kjeller.	
Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.	
Opplyst at rømningsvinduer i kjeller er godkjent etter kontroll fra kommunen.	
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

## 6.17 Toalettrom



Viser toalettrom i 1.etasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
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-3

Toalettrom med vegghengt servant med ett-greps blandebatteri. Speil. Vegghengt toalett. Panel i himlingen. Panel på vegger. Skifer på gulv. Toalettrommet er fra byggeåret.

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterner.

Rommet mangler ventilering.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for optimal ventilering.

Undersøke muligheten for å etablere en drengåpning slik at eventuelt lekkasjevann vil ha avrenning til sluk. Dette forutsetter riktig oppbygging bak innebygget sisterner. Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drengåpning.

### Utbedringskostnader

Under 10 000

## 6.18 Trapp



Viser kjellertrapp.

### Beskrivelse

Åpen trapp mellom etasjene. Rekkverk, håndløper og trinn i treverk.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

### Oppsummering av trapp

**TG-2**

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Det registreres slark i håndløper på vegg og i rekkverk.

Stedvis noe knirk i trapp.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normalt periodisk vedlikehold/ tilstramming må påregnes.

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



Viser trapp mellom 1 og 2.etasje

## 6.19 Trapp: Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendige åpne tretrapper.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Det er ikke etablert rekkverk i trappene. Trappene er snødekte ved befaringen.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Anbefaler ytterligere undersøkelser når trapper ikke er snødekte.

#### Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.20 Avløpsrør



ødelagt kum utvendig

Innhentet fra skadetakst. Ukjent om kum er utbedret.

Type avløpsrør Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Opplyst tilbakeslag i sluk på teknisk rom i kjelleren. Ocab Avd Trysil opplyser at Flagstad har kontrollert rørsystem ved sluk.

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested? Ja

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

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

#### Oppsummering av avløpsrør

Taket var snødekt på befaringen slik at lufting av avløpsanlegget er ikke kontrollert.

Det registreres sen avrenning i servant på bad. Opplyst fra skadetakst om tilbakeslag i sluk på teknisk rom i kjeller.

Opplyst fra skaderapport om skader på utvendig kum, ikke besiktiget grunnet snø.

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

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

Utvendige stikkledning er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

Etter tilbakeslag i sluk på teknisk rom i kjelleren ble det anbefalt å etablere tilbakeslagsventil. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Dette anbefales etablert slik at ikke samme skade oppstår igjen.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av utvendig kum når forholdene gjør det mulig.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

## 6.21 Vannledninger



Viser innvendig innstallasjoner i fordelerskap.



Viser plassering av hovestoppekran på teknisk rom.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert på teknisk rom frem til sanitærinstallasjoner på bad, vaskerom toalettrom og kjøkken.	
Vanninntak og hovedstoppekran plassert på teknisk rom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	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
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

### Oppsummering av vannledninger

TG-2

Det registreres slag i rørene ved stenging av kran på bad i kjeller mot nord.

Kurser i fordelerskap og hovedstoppekran er ikke merket. Det registreres rust og irr på koblinger.

Generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Hovedstoppekran og rørkurser i fordelerskap anbefales merket for god oversikt.

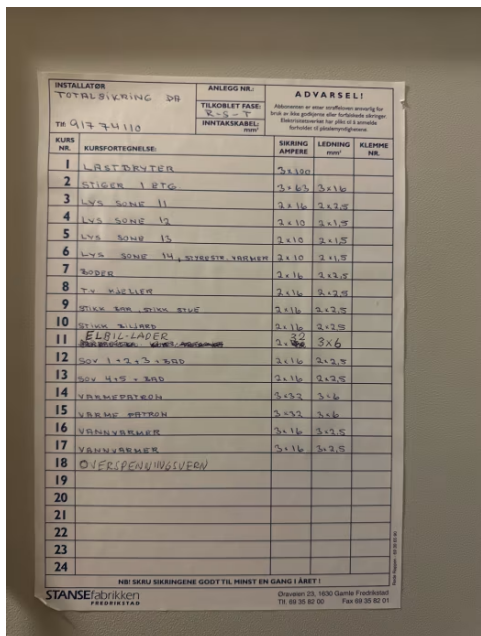
Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

## 6.22 Elektrisk





Viser sikringskapp på teknisk rom i kjeller.



Viser kursfortegnelse for kjeller.

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

Type sikringer Automatsikringer

Type anlegg Skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Montert el-bil lader ved inngangsparti.

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 det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskapp ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Ikke besvart

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

### Oppsummering av elektrisk

**TG-2**

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

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon fremskaffes. Anbefaler primært teknisk gjennomgang av el.takstmann, alternativt tilsyn av DLE. Hvis en utbedringskostnad er opplyst, så gjelder dette estimatet KUN for gjennomføringen av et tilsyn/en teknisk gjennomgang. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg.



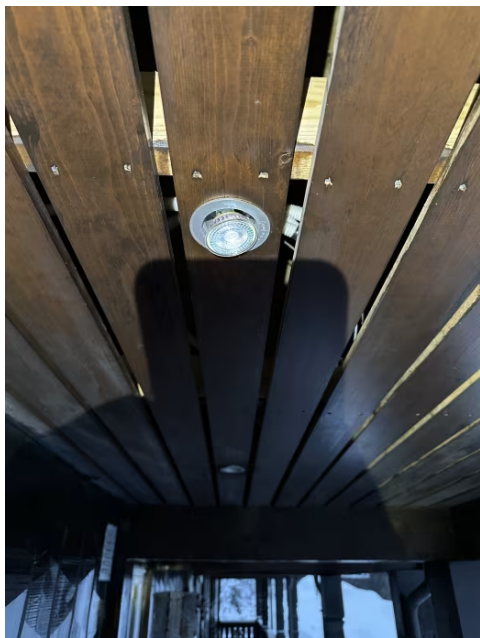
Viser sikringskap i 1.etasje

Kurs nr.	Kursbeskrivelse	Kurskrets (type)	Kurs Ant.	Løsting ant.	Kursv. kr. (kr)
1	LASTBRYTER		1	1	3.200
2	STRØMUTVEKSLER		1	1	3.200
3	KABELLEGGING		1	1	2.500
4	UTVEKSLER		1	1	2.500
5	UTVEKSLER		1	1	2.500
6	UTVEKSLER		1	1	2.500
7	UTVEKSLER		1	1	2.500
8	UTVEKSLER		1	1	2.500
9	UTVEKSLER		1	1	2.500
10	UTVEKSLER		1	1	2.500
11	UTVEKSLER		1	1	2.500
12	UTVEKSLER		1	1	2.500
13	UTVEKSLER		1	1	2.500
14	UTVEKSLER		1	1	2.500
15	UTVEKSLER		1	1	2.500

Viser kursfortegnelse 1.etasje



Lampe i badstue mangler skjerm. Skjerm må monteres.



Det registreres løse pærer på downlights utvendig.

## 6.23 Vannbåren varme



Viser vegghengte fordelere til gulvvarme i kjeller.



Viser vegghengte fordelere til gulvvarme i 1.etasje

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

#### Oppsummering av vannbåren varme

TG-1

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Anlegget er ikke funksjonstestet.





Viser styresentral plassert på teknisk rom.

## 6.24 Varmtvannsbereder



Viser varmtvannsberedere plassert på teknisk rom i kjeller.

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Antatt byggeår

Størrelse

300 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Ja

Er bereder over 20 år?

Ja

**Oppsummering av varmtvannsbereder**

**TG-2**

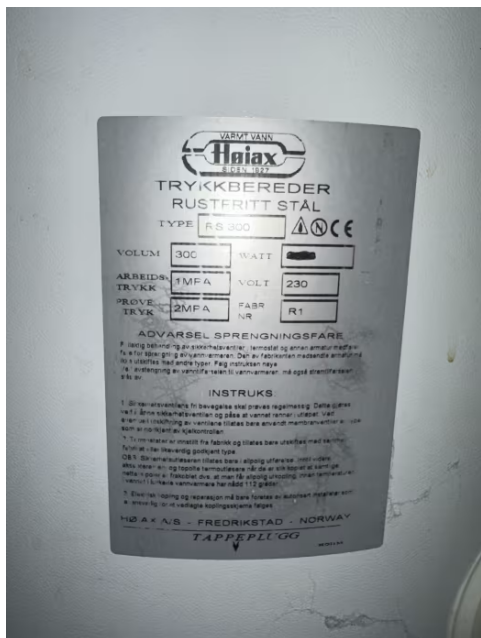
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Det registreres drypplekkasje fra bereder. Det registreres irr på koblinger.

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Utbedring av drypplekkasje må påregnes.



Viser teknisk data på bereder.



Det registreres drypplekkasje på bereder.

## 6.25 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

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

Oppsummering av ventilasjon

TG-1



Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (soverom).

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.



Viser baderomsinnredning og vegghengt klosset med innebygget sistene.

## Overflate

### Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. Himling med trepanel og innfelte downlights. Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Bad antatt fra byggeår.

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

Ja

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

Ja

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

Ja

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

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

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-3

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

Målt fall fra topp av trinn/ flis ved dør til topp sluk på 10mm. Enkelte flate partier registreres.

Lekkasjevann utenfor dusjsjonen vil ikke ledes til sluk. Det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

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

### Anbefalte tiltak overflater

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

Det anbefales å se på muligheten for å etablere fuktsikring ved døråpning.

Det anbefales å etablere åpning mot sluk slik at lekkasjevann kan ledes til sluk.

Kostnadsestimatet gjelder kun for montering av dusjkabinett og fuktsikringstiltak ved dør.



Viser dusjhjørne.

### 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 tettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk.

Det registreres feil utførelse av membran ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldriingsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

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



Trinn opp til bad. Manglende tettesjikt ved døråpning.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert baderomsinnredning, klosett med innebygd sisterner, og dusjhjørne.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-2**

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

**Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drensåpning.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Manglende tilluft.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-2**

TG2 på grunn av alder på vifte og manglende tilluft.

Det anbefales å etablere tilluft ved dør.

**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 (soverom). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

**6.27 Våtrom: Bad sør i kjeller**





Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (soverom). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.



Viser baderomsinnredning, dusjhjørne og vegghengt klosset med innebygget sistene.

## Overflate

### Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. Himling med trepanel.  
Innfelte downlights. Vannbåren varme i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

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

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

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

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

### Oppsummering av overflater

TG-3

Målt høydeforskjell mellom topp flis ved dør til topp sluk på 25 mm. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. TG3

Stedvis noen flate partier med mulighet for vannansamlinger.

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

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

### Anbefalte tiltak overflater

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

Det anbefales å etablere åpning mot sluk slik at lekkasjevann kan ledes til sluk.

Kostnadsestimat gjelder kun for etablering av dusjkabinett.

### Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

## Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
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 klemring. Membran er kun synlig i deler av sluk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

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

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert baderomsinnredning, klosett med innebygd sistene, og dusjhjørne.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Dusjgarnityr lekker.

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

#### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dusjgarnityr lekker og har behov for vedlikehold/utskiftning.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drengåpning.

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Tilluft via spalte i dørbled.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (soverom). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

## 6.28 Våtrom: Bad 1.etasje



Viser sluk ved boblebad

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Himling med trepanel. Downlights og høyttalere innfelt i himling.	
Vannbåren gulvvarme under flis.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	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





Viser sluk i dusjsonen.



Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

### Oppsummering av overflater

TG-2

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

Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 15mm.

Fallforhold er ikke kontrollert under boblebad pga manglende adkomst for måling.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Ved dusjing vil vann renne utover baderomsgulvet.

Vindu er fuktbelastet fordi det står i våtsonen. Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det ble registrert «bom» i gulvflis flere steder. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv. Overflater har passert over halvparten av forventet levetid.

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

### Anbefalte tiltak overflater

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

Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid. Lokale utbedringer ved sprekker i fuger mellom fliser må påregnes.

Silikonfuge i overgang boblebad og vegg må utbedres.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

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

Ja

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

Nei

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

Nei

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

Ja



Viser baderomsinnredning og klosett med innebygget sisterner.



Viser boblebad og dusjnise med glassbyggerstein.

## Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk.

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

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

## Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

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

## Sanitærutstyr

### Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, klosett med innebygd sisterner, boblebad og dusjnise.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Ja

## Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er fuktskader pga vannsøl på baderomsinnredningen.

Det registreres sprekk i trykknapp til innebygget sisterner.

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.

## Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drengåpning.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

## Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk og luftespalte ved dør.



Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (soverom).

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

#### 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 (soverom). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon, anbefaler ytterligere undersøkelser.

## 6.29 Øvrig: Innvendige overflater



Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

#### Beskrivelse

Gulv: Overflater bestående av laminat, tregulv og fliser.

Vegg: Overflater bestående av trepanel, fliser og naturstein.

Tak: Overflater bestående av trepanel med diverse utførelse.

#### Oppsummering av øvrig

TG-2

Det registreres slitasje på tregulv flere plasser. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget.

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.



Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

## 6.30 Øvrig: Utvendige boder

### Beskrivelse

Bod med utvendig adkomst fra stue og soverom 1.etasje. Bod med med gulvbelegg, vegger og himling med trepanel. Innlagt lys og strøm. 2 stk vinduer og malt ytterdør.

Utvendig bod med med gulvbelegg, vegger og himling med trepanel. Innlagt lys og strøm. Oppvarming med vegghengt panelovn. Montert hyllesystem. Det er etablert en luke i taket i boden for adkomst til loft

### Oppsummering av øvrig

TG-IU

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

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

## 6.31 Øvrig: Badstue 1.etasje

### Beskrivelse

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

### Oppsummering av øvrig

TG-I

## 6.32 Øvrig: Vaskerom



#### Beskrivelse

Vaskerom i 1.etasje, vaskerom fra byggeåret. Gulv med fliser. Vegger og himling med trepanel. Installasjoner med vaskekum. Opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv. Fallforhold er ikke kontrollert grunnet manglende adkomst for målinger.

#### Oppsummering av øvrig

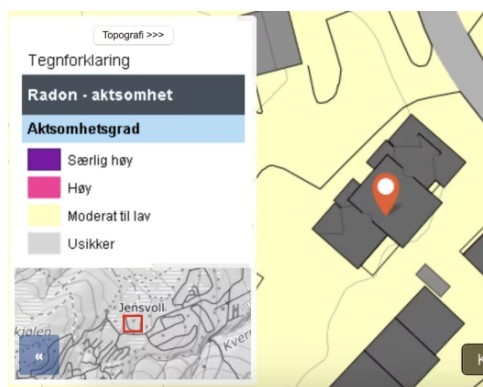
TG-3

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Anbefaler ytterligere undersøkelser av vaskerom når forholdene gjør det mulig.

#### Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

## 6.33 Øvrig: Radon



#### Beskrivelse

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

#### Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

## 6.34 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.35 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant