

# Rinnane 2

## 4389 Vikeså

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1979

BRA: 126 m<sup>2</sup>

BRA-i: 121 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

4

TG-2

17

TG-3

1

TG-IU

1

# 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/26293>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Øvrig: Skorstein over tak

##### Oppsummering

Registrert fuktmerker/saltutslag omliggende pipeløp, fuktutslag i mindre del av gulv omliggende pipeløp. Pipe trekker fukt, ukjent om det grunnet utett pipe, og eller utett overgang tak/pipevange.

##### Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere pipebeslag og nytt bly.  
Nærmere kontroll/utbedring av fukt i gulv.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

Ukjent om det er montert drenering/fukt, ukjent praksis ved fritidsboliger.  
Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering.  
Eventuell drenering bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).  
Synlig del av grunnmurplast er avsluttet med klemlist.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur, lht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom, og skred.

Normal tid før vedlikehold av drens system med drensledninger er 1 - 5 år.  
Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

##### Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.  
Opprette fall fra grunnmur.  
Avdekke grunnmursplast, eventuelt montere klemlist.  
Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

#### Rom under terreng

##### Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering.  
Ukjent om det er montert diffusjonsplast i gulv.  
Ved hulltaking i påforet vegg registreres det 19,1 vekt prosent i treverket.  
Eiere opplyser at det kan være vått på betonggulvet i kjelleren, konferer med eier for nærmere informasjon.

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Balkong synes å være teknet sett fra kjellertrapp, anbefaler nærmere kontroll ved tilgang. Ingen registrert fukt ved besiktelse av underliggende kjeller.  
Rekkverk er lavt ift. dagens krav.

### Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser, evt. membraner når den er snøfri. Rekkverk anbefales montert iht. krav.

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder, hovedsakelig fra 1980/1992/2012, nedbrytning i enkelte karmen/glass lister som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger og beslag.

- Kondensering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.
- Registrert fukt i enkelte foringer, hovedsakelig i stuedel, dette skyldes slitte og løse glasslister utvendig.
- Ingen registrert fukt i omliggende gulv og vegg. Må påregnes oppgradert på kortere sikt.
- Generell iring i beslag/hengsler.
- Lukke vindu i stue og soverom ved entre er noe stri å betjene.
- Ytterdør tilslutter ikke karm tilstrekkelig, dette fører til kondensering ved større temperaturforskjeller inne og ute.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Generelle justeringer/smøring anbefales.

Slitte/løse glass lister må påregnes oppgradert for å hindre skader.

## Yttervegger

### Oppsummering

Yttervegg kledd med liggende villmarkspanel, tilsynelatende med varierende alder.

Stedvis noe malingslitt og tørkesprekker utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Påregnelig med noe nedbrytning i treverk som står i og nær fuktig miljø.

Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert.

Eier opplyser at det jevnlig har blitt satt ut musefeller i kjeller, og mus har blitt fanget, senest i 2023.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

### Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Musetetting må enkelte steder påregnes justert/supplert.

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Tiltent luftespalte ved raft er redusert/tettet, trolig for å hindre inndrev av snø, dette kan føre til kondensering ved bruksendring.

Det registreres fuktmerker i overgang tak/yttervegg over hems. Dette skyldes trolig kondensering, trolig som følge av mangelfull tetting/klemt overgang diffusjonsplast.

Det ble ikke registrert kondensering innvendig foruten mindre del i tak over hems.

Konstruksjons oppbygging ift. luftning anbefales nærmere gjennomgått.

### Anbefalte tiltak

Konstruksjons oppbygging ift. luftning anbefales nærmere gjennomgå

---

## Taktekking

### Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra tilbygg, ikke besiktet grunnet snø på befaringsdagen. Tilstand satt iht. alder.

Merknader:

-Løs takstein i sløys på befaringsdagen.

-Manglende takstein ved nedre del av sløys ved entre, dette fører til at vann ikke blir ledet tilstrekkelig. Økt fuktbelastning på kasse/stubord.

Normal tid før utskifting av skifer er 10 - 50 år.

Normal tid før omlegging av skifer er 50 - 80 år.

### Anbefalte tiltak

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

Påviste skader må utbedres.

---

## Toalettrom

### Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille.

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Noe mindre iring på røropplegg.

### Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte dør.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Bygningens avløpsrør med varierende alder. Ingen avvik registrert på synlig opplegg.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Merknader:

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

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

### Anbefalte tiltak

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

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

---

### Oppsummering

Vannrør fra med antatt varierende alder.

Merknader:

- Stedvis iring på synlig kobberrør.
- Fordeler skap for vann er ikke lokalisert.
- Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

### Anbefalte tiltak

Vannledninger anbefales skiftet ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

### Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder, stedvis oppgradert i forbindelse med tilbygg/oppgradering i senere tid.

Samsvarserklæring foreligger ikke.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Merknader:

- Løs stikkontakt ved bereder, entre og kjøkken.
- Enkelte koblingsbokser manglet deksel på befaringsdagen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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 eilitsyn) 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.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

### Anbefalte tiltak

El-anlegg i fritidsbolig uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

### Oppsummering

Berederen fra 2004 har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Tilstand satt iht. alder.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

### Anbefalte tiltak

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

## Ventilasjon

### Oppsummering

Bygningen har naturlig avtrekk via vindusventiler, mekanisk ventilering på våtrom. Bygningen generelt er lite utluftet ift. bruksbelastning, registrert kondensering i vinduskarmer. Det er manglende tilluft spalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

### Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering, og tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

## Våtrom: Bad/vaskerom

### Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Fliser er noe ujevn montert, stedvis "bom" , heft/dekning av fliselim under fliser.
- Sprekke i en flis omliggende sluk i dusj, forårsaket av spenning, ingen umiddelbar behov for tiltak.Tg:3.
- Estimert reparasjonskostnad: 5000 - 10 000,-
- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende sluk og vegg ved spyling i dusjnisen synlig misfarging i fuger. Ingen umiddelbar behov for tiltak foruten rengjøring.
- Vindu er plassert i våtsone. Funksjon ivaretatt med tett dusjnise, ingen behov for tiltak.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

### Anbefalte tiltak overflater

Utbedre "bom" med bi-imp eller lignende.

Nærmere kontroll av oppbrett membran i dørterskel/sokkel.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

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

### Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr med normal brukslitasje iht. alder.

Manglende trinse tilknyttet dusjdør.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Montere trinse til dusjdør.

### Oppsummering av ventilasjon

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

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

## Bygningsdeler med TG-IU

## Krypkjeller

### Oppsummering

Ukjent om det er krypkjeller under deler av konstruksjon, begrenset tilkomst for kontroll grunnet snø på befaringsdagen.

Krypkjeller er en særlig fuktutsatt konstruksjon med små marginer før skader oppstår.



## Anbefalte tiltak

Anbefaler nærmere kontroll ift. fuktsikring og luftgjennomstrømning dersom det er krypkjeller.

## Lovlighet

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vinduer på mindre soverom tilfredsstillter ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

(Krav til takhøyde: minimum 2,20 m i bolig)

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
13.1.2025

Rapportdato  
21.1.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Liv Synnøve Grøtteland Helland  
Navn: Nils Helland

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Kåre Vatland  
Firma: Duo Takst AS  
Adresse: Vesthagen 4, 4344 Bryne

Telefon: 902 97 450  
Epost: KV@DUOTAKST.NO

**DUO** TAKST AS  
R o g a l a n d



#### Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

#### Egne premisser:

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringdagen.

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.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant.

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

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: Rinnane 2, 4389 Vikeså

Kommunenr: 1114      Gårdsnr: 21      Bruksnr: 1      Festenr: 2  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 1979 - lht. eiendomsverdi

Boligtype: Fritidsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig som er oppført med ringmur i betong/kilt naturstein, og grunnmur stedstøpt betong.

Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med villmarks panel.

Etasje skillet i stedstøpt betong/trebjelkelag.

Saltak i tre som er teknet med skifer takstein.

Takrenner/nedløp i plastbelagt aluminium.

Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i normal stand iht. alder, stedvis registrert slitasje som følge av vedlikehold og alder.

Bolig tilbygget i senere tid, noe oppgradert utvendig og innvendig i den forbindelse.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger. For nærmere opplysning konferer med selger.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

## 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)
1. etasje	97	92	5	0	35
Kjeller	29	29	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>126</b>	<b>121</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>35</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	92	92	0	Entre/gang, 4 soverom, bad/vaskerom og stue/spisestue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
Kjeller	29	0	29		Bodrom og vedrom. - BRA-e (eksternt bruksareal)
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>121</b>	<b>92</b>	<b>29</b>		

## Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming, samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Mur/forblending av ringmur er medregnet i arealer.

Utvendig bod - 5 m<sup>2</sup> - BRA-e (eksternt bruksareal)

Terrasse - ca 35 m<sup>2</sup> - TBA

Terrasser er snødekte på befaringsdagen, og derfor vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

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

### Oppsummering av drenering

**TG-2**

Ukjent om det er montert drenering/fukt, ukjent praksis ved fritidsboliger. Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering. Eventuell drenering bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Synlig del av grunnmurplast er avsluttet med klemlist.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur, Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom, og skred.

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.  
Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.  
Opprette fall fra grunnmur.  
Avdekke grunnmursplast, eventuelt montere klemlist.  
Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur, Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Nei

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Det registreres mindre riss i grunnmur/puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.  
Anbefaler nærmere kontroll ved tilkomst.

## 6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

#### Oppsummering av krypkjeller

TG-IU

Ukjent om det er krypkjeller under deler av konstruksjon, begrenset tilkomst for kontroll grunnet snø på befaringsdagen.  
Krypkjeller er en særlig fuktutsatt konstruksjon med små marginer før skader oppstår.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler nærmere kontroll ift. fuktsikring og luftgjennomstrømning dersom det er krypkjeller.

## 6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng

Grovkjeller

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

#### Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur, og eller kondensering som følge av mangelfull ventilering.  
Ukjent om det er montert diffusjonsplast i gulv.  
Ved hulltaking i påforet vegg registreres det 19,1 vekt prosent i treverket.  
Eiere opplyser at det kan være vått på betonggulvet i kjelleren, konferer med eier for nærmere informasjon.

## 6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	
TG-2	
Balkong synes å være teknet sett fra kjellertrapp, anbefaler nærmere kontroll ved tilgang. Ingen registrert fukt ved besiktelse av underliggende kjeller. Rekkverk er lavt ift. dagens krav.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser, evt. membraner når den er snøfri. Rekkverk anbefales montert iht. krav.	

## 6.6 Vinduer og dører



#### Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

#### Oppsummering av vinduer og dører

**TG-2**

Vinduer og dører med varierende alder, hovedsakelig fra 1980/1992/2012, nedbrytning i enkelte karmmer/glass lister som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger og beslag.

- Kondensering i enkelte vinduskarmmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
- Registrert fukt i enkelte foringer, hovedsakelig i stuedel, dette skyldes slitte og løse glasslister utvendig. Ingen registrert fukt i omliggende gulv og vegg. Må påregnes oppgradert på kortere sikt.
- Generell iring i beslag/hengsler.
- Lukke vindu i stue og soverom ved entre er noe stri å betjene.
- Ytterdør tilslutter ikke karm tilstrekkelig, dette fører til kondensering ved større temperaturforskjeller inne og ute.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.  
Generelle justeringer/smøring anbefales.  
Slitte/løse glass lister må påregnes oppgradert for å hindre skader.

## 6.7 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

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

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei



**Oppsummering av yttervegger****TG-2**

Yttervegg kledd med liggende villmarkspanel, tilsynelatende med varierende alder. Stedvis noe malingslitt og tørkesprekker utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet. Påregnelig med noe nedbrytning i treverk som står i og nær fuktig miljø. Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert. Eier opplyser at det jevnlig har blitt satt ut musefeller i kjeller, og mus har blitt fanget, senest i 2023. Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Musetetting må enkelte steder påregnes justert/supplert.

## 6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Ikke kontrollerbart

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Ja

**Oppsummering av takkonstruksjon****TG-2**

Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert/tettet, trolig for å hindre inndrev av snø, dette kan føre til kondensering ved bruksendring. Det registreres fuktmerker i overgang tak/yttervegg over hems. Dette skyldes trolig kondensering, trolig som følge av mangelfull tetting/klemt overgang diffusjonsplast.

Det ble ikke registrert kondensering innvendig foruten mindre del i tak over hems. Konstruksjons oppbygging ift. luftning anbefales nærmere gjennomgått.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Konstruksjons oppbygging ift. luftning anbefales nærmere gjennomgå

## 6.9 Taktekking

Type tekking

Skiferstein

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-2</b>
<p>Taket er tekking med takstein fra tilbygg, ikke besiktet grunnet snø på befaringsdagen. Tilstand satt iht. alder.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Løs takstein i sløys på befaringsdagen.</li> <li>-Manglende takstein ved nedre del av sløys ved entre, dette fører til at vann ikke blir ledet tilstrekkelig. Økt fuktbelastning på kasse/stubord.</li> </ul> <p>Normal tid før utskifting av skifer er 10 - 50 år. Normal tid før omlegging av skifer er 50 - 80 år.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig. Påviste skader må utbedres.</p>	

## 6.10 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?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-0</b>
<p>Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.</p> <p>Anbefaler likevel montering av snøfanger, da spesielt ved inngangsparti.</p>	

## 6.11 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

**Oppsummering av overflater og innredning**

TG-1

Kjøkkeninnredning med lys profilerte/slette fronter med heltre benkeplate.  
Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.  
Påregnelig med noe mindre justering av enkelte fronter.

## Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk**

TG-1

Avtrekk fungerte ved enkel test.  
Noe iring i innfestning til avtrekksvifte.

**6.12 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

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

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

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

Ja

Vinduer på mindre soverom tilfredsstillende ikke krav til rømning.  
Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.  
Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

(Krav til takhøyde: minimum 2,20 m i bolig)

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

Eldre røykvarsler og brannslukningsapparat.

## 6.13 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-2</b>
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering. Noe mindre iring på røropplegg.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Opprette mekanisk ventilering, samt tilluftspalte dør.	

## 6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Bygningens avløpsrør med varierende alder. Ingen avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Merknader: -Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.  Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.  Kontrollen er avgrenset til innvendig, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.  
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

## 6.15 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	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?	Ja
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
<p>Vannrør fra med antatt varierende alder. Merknader: -Stedvis iring på synlig kobberrør. -Fordeler skap for vann er ikke lokalisert. -Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.</p> <p>Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Vannledninger anbefales skiftet ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

## 6.16 Elektrisk

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

### Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elektriske anlegget med varierende alder, stedvis oppgradert i forbindelse med tilbygg/oppgradering i senere tid.  
Samsvarserklæring foreligger ikke.  
Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

#### Merknader:

- Løs stikkontakt ved bereder, entre og kjøkken.
  - Enkelte koblingsbokser manglet deksel på befaringsdagen.
- Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

El-anlegg i fritidsbolig uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

## 6.17 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad/vaskerom

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2004	
Størrelse	
300L	
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
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
<p>Berederen fra 2004 har passert 20 år og har usikker rest levetid. Tilstand satt iht. alder.</p> <p>Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig.	

## 6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
<p>Bygningen har naturlig avtrekk via vindusventiler, mekanisk ventilering på våtrom. Bygningen generelt er lite utluftet ift. bruksbelastning, registrert kondensering i vinduskarmer. Det er manglende tilluft spalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Opprette mekanisk ventilering, og tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.	



## Overflate

### Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.  
 Utstyr: Dusjnisje, toalett, vannuttak for vaskemaskin, bereder, servant i innredning, og vannuttak for badekar.  
 Mekanisk avtrekk.  
 Varmekabler i gulv.  
 Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusj.  
 Ca 17 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist hjelpesluk.  
 Ca 77 mm sokkel/dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

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? 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? Nei

### Oppsummering av overflater

TG-2

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Fliser er noe ujevn montert, stedvis "bom", heft/dekning av fliselim under fliser.

-Sprekk i en flis omliggende sluk i dusj, forårsaket av spenning, ingen umiddelbar behov for tiltak.Tg:3.

Estimert reparasjonskostnad: 5000 - 10 000,-

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende sluk og vegg ved spyling i dusjnisjen synlig misfarging i fuger. Ingen umiddelbar behov for tiltak foruten rengjøring.

-Vindu er plassert i våtsone. Funksjon ivaretatt med tett dusjnisje, ingen behov for tiltak.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.



#### Anbefalte tiltak overflater

Utbedre "bom" med bi-imp eller lignende.  
Nærmere kontroll av oppbrett membran i dørterskel/sokkel.

#### 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

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.  
Membran synlig ført under klemring.  
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i antatt alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, toalett, vannuttak for vaskemaskin, bereder, servant i innredning, og vannuttak for badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Sanitærutstyr med normal brukslitasje iht. alder.  
Manglende trinse tilknyttet dusjdør.

#### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Montere trinse til dusjdør.

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.  
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

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

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

### Oppsummering av fukt

TG-1

Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj, stedvis noen mindre riss i fuger. Ingen registrert bom eller løse fliser.

Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk. Dusj på yttervegg, hulltaking er mulig fra tilstøtende rom.

Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende soverom. (Yttervegg fra før tilbygg.)

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

## 6.20 Øvrig: Utvendig trapp/mur

### Beskrivelse

Støttemur/utvendig trapp oppført i naturstein, ingen registrerte skader. Noe begrenset tilkomst grunnet snø.

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

## 6.21 Øvrig: Skorstein over tak

### Beskrivelse

Merknader innvendig:

-Avskalling i brannplate i ildsted.

-Svimerke i gulv under ildfast plate.

### Oppsummering av øvrig

TG-3

Registrert fuktmerker/saltutslag omliggende pipeløp, fuktutslag i mindre del av gulv omliggende pipeløp.

Pipe trekker fukt, ukjent om det grunnet utett pipe, og eller utett overgang tak/pipevange.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere pipebeslag og nytt bly.

Nærmere kontroll/utbedring av fukt i gulv.

### Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.22 Øvrig: Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører med profilert trehvit utførelse.

Normal slitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

-Det er ikke luftspalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

-Dør til soverom ved entre henger og tar i karm, påregnelig med mindre justering.

## 6.23 Øvrig: Etasjeskillet

### Beskrivelse

Etasjeskillet er ikke innbefattet i forskrift til avhendingsloven, etasjeskillet er likevel vurdert, og det er satt tilstandsgrad i denne rapport.

Overflater med varierende alder, normal brukslitasje i overflate ift. alder.

Merknader:

-Registrert fukt i mindre del av gulv omliggende pipeløp, dette skyldes utett pipe/overgang pipe over tak. Påregnelig med oppgradering.

-Ujevn montering av flis i entre, registrert bom/sprekk i flis ved mur.

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv. Ukjent om det er montert diffusjonstetting i gulv mot grunn. Registrert saltutslag i plate i eldre del.

Enkel nivellering

Ved enkel nivellering registreres ca 18 mm avvik total planhet på soverom ved entre.

Ved enkel nivellering registreres ca 20 mm avvik total planhet i stue.

Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

## 6.24 Øvrig: Renner og nedløp

### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plastbelagt aluminium, begrenset tilkomst for kontroll

Merknad:

-Løs endetetting på takrenne over entre.

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

## 6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.32 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant