

Rødsbru 53

2450 RENA

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1971

BRA: 49 m²

BRA-i: 27 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

1

TG-2

11

TG-3

12

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31682>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Det er ikke etablert grunnmursplast. Det er ikke etablert takrenner.

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Anbefalte tiltak

Drenering/fuktsikring for kjelleretasjen må etableres. Takrenner må etableres og overflatevann må føres bort fra boligen.

For videre omtale se "rom under terreng"

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Sprekker kan tyde på ustabil/sviktende grunn.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

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

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.

Utbedring av påviste skader er nødvendig.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Det er ikke etablert rekkverk.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Dør mangler til soverom. Det mangler lister og omramming rundt dører.

Det blir påvist sprekk i vindusglass. Det registreres råteskader i karmer. Flere vindu lot seg ikke åpne.

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

Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer med skade må påregnes. Montering av vindu og dør i kjeller.

Gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Yttervegger

Oppsummering

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det registreres utettheter i kledningen. Gjenstående arbeid.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Det registreres skader i kledningen i overgang vegg/tak.

Trekledning mangler overflatebehandling.

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

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

For å avdekke tilstand må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Det er ikke montert noen takrenner.

Anbefalte tiltak

Etablering av takrenner må påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Taktekking

Oppsummering

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det registreres slitasje hull og løst bord på vindskier.

Taktekking er fra byggeåret, og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Anbefalte tiltak

Taktekkingen må oppgraderes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille har store skjevheter. Det registreres knirk i bjelkelag i 1.etasje

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i 1.etasje på over 30mm.

Det registreres sprekker mellom gulvlist og gulv.

Med bruk av nivelleringslaser i kjeller ble det registrert lokalt avvik innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Anbefalte tiltak

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

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette og speil fronter. 2 skap med glass. Over og underskap. Laminerte benkeplater. Metallkum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Kjøkkenet har blitt flyttet og er ikke ferdigstilt. Det gjenstår arbeid for å få et komplett kjøkken.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon. Vifte må flyttes til den andre siden av kjøkkenet.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Vannledninger

Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Det registreres vanndrypp fra vannfilter i kjeller. Det registreres brunt vann ved tapping, anbefaler at vannkvaliteten testes.

Vannrør på teknisk rom fremstår som provisorisk. Rør er ikke tilstrekkelig festet eller avsluttet fagmessig.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Drypplekkasje fra vannfilter må utbedres. Rør må festes tilstrekkelig.

Anbefaler at vannkvaliteten testes pga brunt vann i kran, dette er en indikasjon på at det er noe galt med vannforsyningen.

Pga. påviste forhold må røranlegget og vanninntaket til bygningen sjekkes av rørlegger.

Elektrisk

Oppsummering

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

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

Det registreres dårlig innfesting på kabler og fremstår som provisorisk.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

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

Anbefalte tiltak

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.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i oppholdsrom/soverom. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Anbefaler ytterligere målinger vinter/vår.

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring.

Innredning/bruksendring av kjellere er ikke å anbefale uten isolering/fuktsikring av grunnmuren på utsiden.

Anbefalte tiltak

Ny drenering må etableres for og sikre konstruksjoner under terreng.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet

Anbefalte tiltak

Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Opplyst om at ved påbygging må avløpsanlegget oppgraderes.

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.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser vedrørende lufting av avløpsanlegget.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Enkelte ventiler med utbedringsbehov. Kan til fordel etablere flere ventiler i yttervegg.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling. Oppbrett mot terskel på ca 30 mm.

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

Anbefalte tiltak overflater

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres feil utførelse av membran/slukmansjett ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under hele klemringen.

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.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler ytterligere undersøkelser av sluk og klemring.

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

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater må utbedres/ utskiftes. Overflater er ikke ferdigstilt.

Anbefalte tiltak

Overflater må utbedres eller skiftes.

Øvrig: Radon

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

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

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

Brannslukningsapparat eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.5.2025

Rapportdato
23.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Bjørn Ottar Ramstad
Navn: Inger Lise Sæther Ramstad

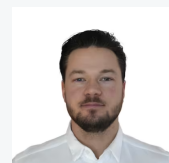
Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Telefon: 41544653
Epost: Vegard@syversrudtakst.no



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

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: Rødsbru 53, 2450 Rena

Kommunenr: 3422 Gårdsnr: 39 Bruksnr: 105 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1971

Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Fritidsbolig over 2 plan beliggende ved Renaelva. Kjellergulv er støpte. Ukjent vedrørende fuktsikring. Grunnmur av lettklinkerblokker, utvendig pusset og malt. Etasjeskille er et trebjelker. Yttervegger i bindingsverk og utvendig kledd med stående og liggende trepanel. Saltak med kaldtloft tekket med pappshingel. Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TOMT

Selveier tomt på ca. 1 012 m². Tomtestørrelsen må verifiseres. Tomt består av naturtomt og plen. Skrånet terreng mot elva. Gode lys og solforhold. Gruset adkomstvei via bom med kodelås. Ligger i område med faresone ras- og skredfare og flomfare, anbefaler ytterligere undersøkelser. Eiendommen er tilknyttet privat vann og avløpsanlegg.

PARKERING

På oppstillingsplass.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm. Panelovn i 1. etasje. Varmekabler i gulv på bad. Flere rom uten varmekilder.

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.

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

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

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

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

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

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	27	27	0	0	3
Kjeller	22	0	22	0	0
Totalt m²	49	27	22	0	3

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	27	27	0	Stue/ kjøkken og soverom.	
Kjeller	22	19	3	Oppholdsrom og bad	Teknisk rom
Totalt m²	49	46	3		

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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?	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)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-3
Det er ikke etablert grunnmursplast. Det er ikke etablert takrenner.	
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Drenering/fuktsikring for kjelleretasjen må etableres. Takrenner må etableres og overflatevann må føres bort fra boligen.	
For videre omtale se "rom under terreng"	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Grunnforholdene er ikke dokumentert.	
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja



Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

Sprekker kan tyde på ustabil/sviktende grunn.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

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

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.

Utbedring av påviste skader er nødvendig.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Sokkeletasjen er innredet til boligformål og teknisk rom. Overflate gulv med laminat og betong.	
Vegger med mdf plater, lettklinkerblokker og osb plater. Himling med trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Opplyst at arbeid med innredning av kjeller ble utført i 2024.	
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
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i oppholdsrom/soverom. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktnnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Anbefaler ytterligere målinger vinter/vår. Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring. Innredning/bruksendring av kjellere er ikke å anbefale uten isolering/fuktsikring av grunnmuren på utsiden.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ny drenering må etableres for og sikre konstruksjoner under terreng.	
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger.	

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse
Overbygget inngangsparti. Opphengt på husveggen og understøttet med søyle.	
Konstruksjon bygd opp med trekonstruksjoner.	
Terrengtrapp plassert på terreng. Trapp uten rekkverk/handløper.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Det registreres skjevheter i konstruksjonen,	
Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.	
Det er ikke etablert rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Ytterdør i tre med glassfelt, produksjonsår 2009.	
Eldre varevinduer 1+1 glass og ramme av tre.	
Eldre ytterdør med glassfelt i kjeller. Det registreres ny ytterdør og vindu i kjeller som ikke er montert.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør fra 2009.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja



Vindu kan ikke åpnes pga kjøkkeninnredning.

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-3

Dør mangler til soverom. Det mangler lister og omramming rundt dører.

Det blir påvist sprekke i vindusglass. Det registreres råteskader i karmen. Flere vindu lot seg ikke åpne.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av vinduer med skade må påregnes. Montering av vindu og dør i kjeller.

Gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger må påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.6 Yttervegger



Type fasade

Stående kledning, Liggende kledning

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

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

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-3

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det registreres utettheter i kledningen. Gjenstående arbeid.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Det registreres skader i kledningen i overgang vegg/tak.

Trekledning mangler overflatebehandling.

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



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

For å avdekke tilstand må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft

Kaldtloft

Kaldtloft med adkomst via liten luke i himling. Begrenset besiktigelse fra luke.

Loft isolert med mineralull.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Ja

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ja

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

6.8 Renner og nedløp

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-3	
Det er ikke montert noen takrenner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av takrenner må påregnes.	
Utbedringskostnader	
Under 10 000	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Luftespalter uten fluenetting.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	
TG-2	
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.	
Det registreres svai/nedbøy i takflaten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.	

6.10 Taktekking



Type tekking	Pappshingel
Malte vindskier og isbord.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking TG-3	
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det registreres slitasje hull og løst bord på vindskier. Taktekking er fra byggeåret, og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Taktekkingen må oppgraderes.	
Utbedringskostnader 10 000 - 50 000	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-3	
Etasjeskille har store skjevheter. Det registreres knirk i bjelkelag i 1.etasje Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i 1.etasje på over 30mm. Det registreres sprekker mellom gulvlist og gulv. Med bruk av nivelleringslaser i kjeller ble det registrert lokalt avvik innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.	

6.12 Kjøkken



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-3

Kjøkkeninnredning med slette og speil fronter. 2 skap med glass. Over og underskap. Laminerte benkeplater. Metallkum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Kjøkkenet har blitt flyttet og er ikke ferdigstilt. Det gjenstår arbeid for å få et komplett kjøkken.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Utbedringskostnader overflater og innredning

10 000 - 50 000



Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-3

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon. Vifte må flyttes til den andre siden av kjøkkenet.

Utbedringskostnader avtrekk

Under 10 000



6.13 Lovlighet



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

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

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

Ikke fremlagt tegninger. 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? Ikke kontrollert

Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert.

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

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

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

Brannslukningsapparat eldre enn 10 år.

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast

Synlige avløpsrør av plast. Privat avløpsanlegg. Kum utvendig.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Opplyst at innvendige avløpsrør ble skiftet i 2024. Opplyst nytt avløpsrør fra kum og inn.

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ja

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Opplyst om at ved påbygging må avløpsanlegget oppgraderes. 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. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler ytterligere undersøkelser vedrørende lufting av avløpsanlegget.	

6.15 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Opplyst privat vannanlegg. Vanninntak, hovedstoppekran, filter og pumpe plassert i teknisk rom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør fremstår som skiftet. Ny vannledning fra teknisk og ut til yttervegg er lagt men ikke tilkoblet.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	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?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei



Oppsummering av vannledninger

TG-3

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Det registreres vanddrypp fra vannfilter i kjeller. Det registreres brunt vann ved tapping, anbefaler at vannkvaliteten testes.

Vannrør på teknisk rom fremstår som provisorisk. Rør er ikke tilstrekkelig festet eller avsluttet fagmessig.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Drypplekkasje fra vannfilter må utbedres. Rør må festes tilstrekkelig.

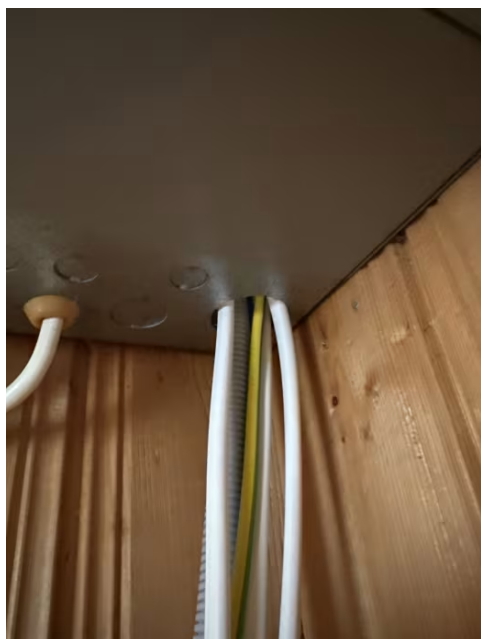
Anbefaler at vannkvaliteten testes pga brunt vann i kran, dette er en indikasjon på at det er noe galt med vannforsyningen.

Pga. påviste forhold må røranlegget og vanninntaket til bygningen sjekkes av rørlegger.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.16 Elektrisk



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

Nei

Type sikringer

Skrusikringer, Automatsikringer

Sikringsskap plassert i soverom. 1- fas inntak med skrusikringer. Sikringsskap med skrusikringer, en jordfeilautomat og måler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det er utført enkelte oppgraderinger. Det gjenstår arbeid med å ferdigstille anlegget.

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?

Ja

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

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

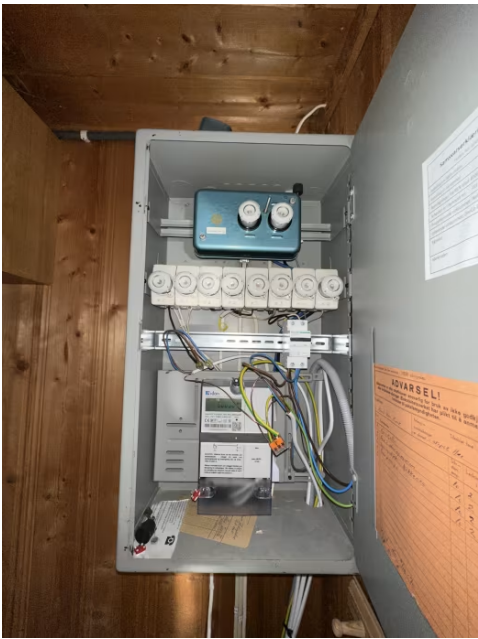
Ja

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

Ja

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei



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

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-3

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

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

Det registreres dårlig innfesting på kabler og fremstår som provisorisk.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.17 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Leca

Årstall

2000

Størrelse

116 L



Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenvifte må flyttes,	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Enkelte ventiler med utbedringsbehov. Kan til fordel etablere flere ventiler i yttervegg.	

6.19 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Overflate gulv med gulvbelegg med oppbrett. Vegger med fliser. Himling med malte plater. Varmekabler i gulv. Downlights i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ikke kontrollert
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	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

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling. Oppbrett mot terskel på ca 30 mm.

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

Anbefalte tiltak overflater

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

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?

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det registreres feil utførelse av membran/slukmansjett ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under hele klemringen.

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.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler ytterligere undersøkelser av sluk og klemring.

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri. Gulvstående toalett. Dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
TG-1	
Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.	
Silikonfuge mellom baderomsinnredning og vegg anbefales.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
TG-2	
Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.	
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?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	
TG-IU	
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er fremlagt bilder tatt under oppføring.	

6.20 Øvrig: Innvendige overflater



Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av tregulv, laminat og betong.

Vegg: Overflater bestående av trepanel og mdf plater.

Tak: Overflater bestående av trepanel.

Oppsummering av øvrig

TG-2

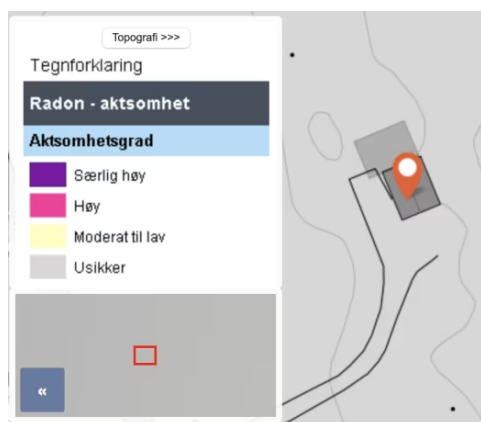
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater må utbedres/ utskiftes. Overflater er ikke ferdigstilt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflater må utbedres eller skiftes.

6.21 Øvrig: Radon



Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.22 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant