

Østre Blekmyrmoen 32 2460 OSEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2009

BRA: 70 m²

BRA-i: 66 m²

Markedsverdi: kr 3 850 000,-



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

12

TG-2

9

TG-3

3

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/19939>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti.

Det er ikke etablert takstige på taket. Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom

Oppsummering av overflater

Overflater har passert over halvparten av forventet levetid, overflater bærer preg av ufagmessig utførelse.

Bad tilfredsstillende ikke krav til våtrom, kun etablert tettesjikt på gulv og i dusjsone.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Målt fall fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist er 18 mm og tilfredsstillende ikke kravet på 25 mm.

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Dør er plassert i våtsone. Dør med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det registreres skade i gulv og tettesjikt, dette i område ved toalett hvor det er etablert lufting med vakumventil.

Anbefalte tiltak overflater

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

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har passert over halvparten av forventet levetid, tettesjikt bærer preg av ufagmessig utførelse.

Bad tilfredsstillende ikke krav til våtrom, kun etablert tettesjikt på gulv og i dusjsone.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Det registreres skade i gulv og tettesjikt, dette i område ved toalett hvor det er etablert lufting med vakumventil.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 85 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Enkelte områder fundamentert direkte på grunn, terrassen kan være noe i bevegelse sommer- og vinterhalvåret grunnet telehiv.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Overflatebehandling må påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiervesen.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Sotlukestein kan plasseres i sotluke og er en godkjent løsning i tilfeller hvor avstand fra sotluke til brennbart materiale er mindre enn 30 cm.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Heltre kjøkkeninnredning laget på Ullershov fengsel. Profilerte skapfronter (enkelte overskap med glass) og heltre benkeplate. Rustfri kum med 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Frittstående kjøll / fryseskap. Integrert oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.

Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010).

Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010).

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

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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

Trapp

Oppsummering

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr (målt lysåpning er 18 cm).

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

Anbefalte tiltak

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak, lufting med vakumventil. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.

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

Anbefalte tiltak

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Vannledninger

Oppsummering

Det er registrert feil utførelse av innsetting av fordelerskap og avrenning fra fordelerskap. Det er ikke påsatt tettekappe på sidene av fordelerskapet, tettekapper skal hindre vannsprut fra fordelerskap og inn i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje. Gjennomføringshylse for avrenning er plassert feil slik at det blir stående vann i bunn av fordelerskap ved en eventuell lekkasje.

Hovedstoppekran og varmtvannsbereder plassert i tørt rom og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil.

Anbefalte tiltak

Riktig utførelse av fordelerskap og avrenning fra fordelerskap anbefales utført.

Etablering av vannstoppventil tilknyttet hovedstoppekran og varmtvannsbereder anbefales utført.

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

Elektrisk

Oppsummering

Inntak via jordkabel til fritidsbolig, 400V TN-C-S anlegg. Utvendig inntak / målerskap. Sikringsskap plassert i utvendig bod. Sikringsskap med hovedbryter, astro-ur og automatsikringer med jordfeilbryter. 13 utgående kurser i henhold til oversikt. Skjult spredenett med spotter i himling, elektrisk gulvvarme i entre og bad.

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eilitsyn) 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

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Høiax RSB 120, 120 liter varmtvannsbereder plassert i kjøkkenskap. Varmtvannsbereder er tilgjengelig for inspeksjon, men ved eventuell utskiftning av varmtvannsberederen må det gjøres destruktive inngrep.

Bereeder er plassert i tørt rom og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstopventil.

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales utført.

Våtrom

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.6.2024

Rapportdato
1.7.2024

Hjemmelshavere

Navn: Rita Tuer

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Lars Erik Kjelsrud

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Ikke mottatt og derfor ikke gjennomgått.

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Espen Sletten
Firma: Sletten Takst AS
Adresse: Valhallvegen, 32B, 2413 Elverum

Telefon: 95948982
Epost: espen@slettentakst.no



Om bygnings sakkyndig:

Utdannet rørlegger, rørleggermester, VVS ingeniør og takstmann med over 15 års erfaring i ulike roller i byggebransjen

Egne premisser:

Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg/eierskifte. EI-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. Øvrige bygninger er ikke vurdert.

Informasjon om boligen

Adresse: Østre Blekmyrmoen 32, 2460 Osen

Kommunenr: 3422 Gårdsnr: 36 Bruksnr: 307 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 2009

Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Fritidsbolig fra Familiehytta over et plan med hems, byggeår 2009.

Opprinnelig byggegrunn med morenemasse. Byggegroppen er oppkultet/tilkjørte steinmasser på tomt. Fritidsbolig fundamentert med prefabrikkerte ringmurselementer og støpt plate på mark. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med mineralull og utvendig med liggende villmarkspanel. Saltak takkonstruksjon i tre med prefabrikkerte takstoler og taksperrer. Tekking med shingel. Takrenner og nedløpsrør av plastbelagt/lakkert stål, nedløp til terreng. Ildsted er tilknyttet elementpipe. Ytterdør isolert og formstabil med glassfelt, 2-lags isolerglass. Terrassedør i tre med koblede glass. Heltre innerdører med tre speil, snap in hengsler og låsekasse. Vinduer i tre med koblede glass.

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

TOMT

Fritidsbolig i naturskjønne omgivelser på Furutangen hytteområde i Åmot kommune med mange muligheter og aktiviteter for store og små på sommer- og vinterhalvåret. Skrånet vestvendt eiet tomt på 1 351 kvm. Eiendommen har gode lys- og solforhold. Singlet innkjørsel og oppstillingsplass, Interne gangveier hellebelagt, øvrig område med naturtomt. Privat felles vann- og avløpsanlegg for hytteområde.

OVERFLATER

Gulv: Fliser på bad. Øvrige rom med tregulv og fliser.

Vegg: Fliser og malt panel på bad. Øvrige rom med beiset panel.

Tak: Malt panel på bad. Øvrige rom med beiset panel.

Overflater med normal slitasje alder tatt i betraktning.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR (Kilde: Eier)

Oppført anneks i perioden 2011-2012.

Oppført garasje i 2015.

Byttet utekran / hagekran i 2016.

Utvendig fasade overflatebehandlet med beis i 2021.

Malt tak og vegger bad i 2021.

Utvidet terrasse i 2023.

Installert luft til luft varmepumpe i 2023.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved.

Lukket vedovn i stue. Elektrisk gulvvarme i entre og bad, supplert med panelovner.

VENTILASJON

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og gjennom aktiv lufting med vinduer/dører.

Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad, avtrekk er ført ut av vegg mot fri. Ventilator over stekesonen med mekanisk vifte, avtrekk er ført ut av vegg mot fri.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker 6 liter AB skumapparat plassert i entre og røykmeldere montert i himling. 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 Byggforskeren Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk.

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.
- Takshingel en forventet tid for fjerne begroing på: Kort/middels/lang - 5/10/15 år.
- Takshingel en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavli m.m. en forventet tid for utskiftning på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

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

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

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

5. Verdivurdering

Markedsverdi:

kr 3 850 000,-

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Låneverdi er en forsiktig antatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen.

Lys og gjennomgående fritidsbolig fra Familiehytta over 1 plan med hems. Boligen er arealeffektiv og har normal hyttestandard for området. I tillegg er det også etablert isolert garasje og annek. Beliggenhet i et etablert hytteområde nær skitrek med 2 heiser og 4 nedfarer, samt egen snowboard løype. I tillegg er det ca. 90 km løypenett for langrenn og egen lysløype på 5,5 km. På sommer er det gode bade, fiske og vannsportmuligheter ved Osensjøen som ligger 8 km unna. Det er også mange fine gå- og sykkelstier, samt 24 hulls discogolf anlegg i Furuberget.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Heftelsesmerknader er ikke vurdert med mindre det er angitt.

Type tomt:

Selveier

Tomteareal:

1 351 kvm

6. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hytte	70	66	4	0	50
Anneks	15	15	0	0	4
Garasje	28	28	0	0	0
Totalt m²	113	109	4	0	54

Bygning: Hytte

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	70	66	4	0	50
Totalt m²	70	66	4	0	50

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	66	66	0	Entre, gang, tre soverom, bad, stue og kjøkken.	
Totalt m²	66	66	0		

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	15	15	0	0	4
Totalt m²	15	15	0	0	4

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	15	12	3	Oppholdsrom.	Bod.
Totalt m²	15	12	3		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	28	28	0	0	0
Totalt m²	28	28	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	28	0	28		Garasjeplass og bod.
Totalt m²	28	0	28		

Kommentar til arealberegning

Utvendig bod er tatt med som BRA-e (ekstern bruksareal).

Takhøyde under 1,9m er grensen for målbart areal, oppmålt etter NS 3940. Arealer loft uten måleverdig areal, målt gulvareal er ca. 38 kvm med høyde fra 1,19 til 1,89 meter.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling hit NS3950: 2023. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/S-rom. Rommene kan likevel være i strid med gjeldende forskrift. Se for øvrig merknader under lovliggheit.

7. Hovedrapport

7.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering TG-1	
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning.	
Taknedløp er avsluttet over bakken noe som øker fuktbelastningen på bygning. Ukontrollert avrenning av overvann/ takvann vil medføre økt fuktbelastning mot fasader og grunnmur. Overvann/ takvann må føres kontrollert til avløp eller til terreng med fall fra grunnmur.	

7.2 Grunnmur og fundament



Viser mindre riss i ringmurselementer.

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Byggegrunn av puk/stein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament TG-1	
Boligen er oppført med prefabrikkerte ringmurselementer og støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger delvis under bakkenivå.	
Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader og på bakgrunn av det vurderes grunnforholdene å være stabile. Det er kun registrert mindre riss i ringmurselementer.	

7.3 Balkong, terrasse, plating



Type	Terrasse
Sydvendt stor terrasse i trekonstruksjoner.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utvidelse av terrasse i 2023.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Viser del av terrasse.



Viser del av terrasse.



Viser del av terrasse.



Viser fundamentering lagt direkte på grunn.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?

Ja

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 85 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Enkelte områder fundamentert direkte på grunn, terrassen kan være noe i bevegelse sommer- og vinterhalvåret grunnet telehiv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Overflatebehandling må påregnes.

7.4 Vinduer og dører

Beskrivelse

Ytterdør isolert og formstabil med glassfelt, 2-lags isolerglass.
Terrassedør i tre med koblede glass.
Heltre innerdører med tre speil, snap in hengsler og låsekasse.
Vinduer i tre med koblede glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

7.5 Yttervegger



Viser fasade hvor panel er avsluttet nært terreng.



Viser fasade hvor panel er avsluttet nært terreng.



Viser fasade hvor panel er avsluttet nært terreng.

Type fasade

Liggende kledning

Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med mineralull og utvendig med liggende villmarkspanel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Utvendig fasade overflatebehandlet med beis i 2021.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

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

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-1

Det er ikke registrert tegn til svikt i konstruksjonen ved visuell besiktigelse. Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder uten tegn til fukt- og råteskade på kledningsbord. Panel er avsluttet nærmere beslag/vannbrett og terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes 8-10 mm over beslag/vannbrett og minimum 30 cm over terreng. Stedvise plasser med kvea på panel, dette har blitt skrappt vekk regelmessig før påført beis. På grunn av villmarkspanelets tykke bord kan den ha store kvaelommer som tar tid å drive ut. Ingen påviste feil eller mangler av betydning, kledning vurderes å ivareta sin tenkte funksjon.



Viser fasade hvor panel er avsluttet nært terreng.



Viser lufting av kledning og bruk av musebånd.

7.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Viser del av innredet loft.

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-1**

Loft tilfredsstillende ikke krav til varig opphold.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

7.7 Renner og nedløp

Type Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Skiftet nedløpsrør med buling/skade.

Er det synlige skader på renner/nedløp? Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-1**

Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.

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

7.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon Saltak

Saltak takkonstruksjon i tre med prefabrikkerte takstoler og taksperrer. Tekking med shingel.

Inspisert fra På tak, Fra bakken

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

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

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-1**

Det er ikke registrert symptom på svekkelser eller skader.

7.9 Taktekking



Viser del av taktekking.

Type tekking	Pappshingel
Tekking med shingel.	
Inspisert fra	På tak, Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Undersøkelsen viser ingen tegn på skader.	

7.10 Utstyr på tak



Viser tak med manglende snøfangerer og takstige.

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak **TG-3**

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangerer over inngangsparti.

Det er ikke etablert takstige på taket. Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipe. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfangerer må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader 10 000 - 50 000

7.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Oppforet tregulv på betongdekke, Trebjelkelag
------	--

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

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

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

7.12 Ildsted/Skorstein



Viser ildsted.



Viser kort avstand mellom sotluke og brennbar materiale (panel).

Type pipe

Element

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?

Ja

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra taket

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Nei

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

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiervesen.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbar materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Sotlukestein kan plasseres i sotluke og er en godkjent løsning i tilfeller hvor avstand fra sotluke til brennbar materiale er mindre enn 30 cm.

7.13 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Heltre kjøkkeninnredning laget på Ullershov fengsel. Profilerte skapfronter (enkelte overskap med glass) og heltre benkeplate. Rustfri kum med 1-greps blandebeholder med avstengning for oppvaskmaskin. Frittstående kjøll / frysescap. Integriert oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.

Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010).

Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010).

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

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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



Viser vann- og avløpsinnstallasjoner under kum.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

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

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.



Viser ventilator med mekanisk vifte.

7.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Ikke fremlagt og derfor 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
Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Loft tilfredsstillende ikke krav til varig opphold.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

7.15 Trapp



Viser åpen tretrapp.

Beskrivelse	
Åpen trappeforbindelse mellom hovedplan og loft. Bratt loftstrapp i trekonstruksjoner med åpne opptrinn og en-sidig rekkverk/håndlist (tilfredsstillende ikke forskriftskrav).	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr (målt lysåpning er 18 cm).	
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	



Viser målt åpning mellom trinn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

7.16 Avløpsrør



Viser lufting med vakumventil på bad.

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

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

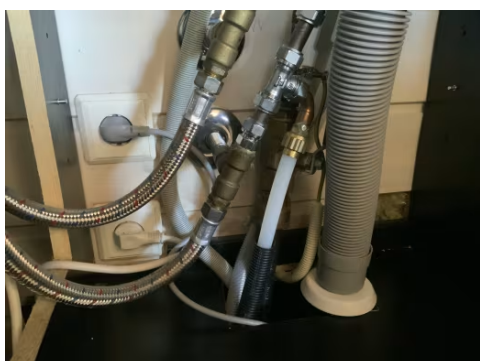
Kloakk er ikke luftet over tak, lufting med vakumventil. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

7.17 Vannledninger



Viser plassering av hovedstoppekran under kjøkkenkum.

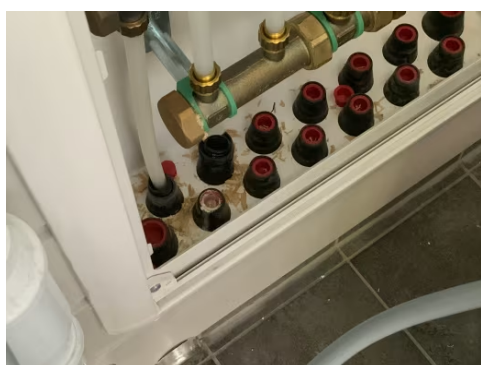
Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Byttet utekran / hagekran i 2016.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja



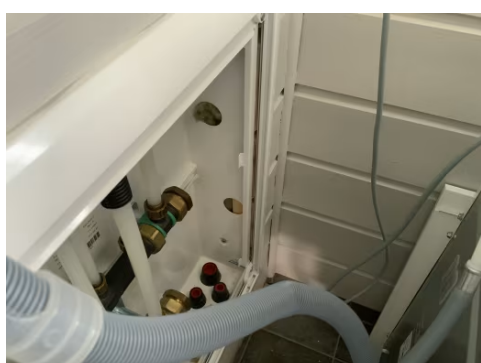
Viser plassering av fordelerskap.



Viser fordeler og rør i rørsystem.



Viser avrenning fra fordelerskap.



Viser manglende tettekappe på siden av fordelerskap.

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

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

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Det er registrert feil utførelse av innsetting av fordelerskap og avrenning fra fordelerskap. Det er ikke påsatt tettekappe på sidene av fordelerskapet, tettekapper skal hindre vannsprut fra fordelerskap og inn i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje. Gjennomføringshylse for avrenning er plassert feil slik at det blir stående vann i bunn av fordelerskap ved en eventuell lekkasje.

Hovedstoppekran og varmtvannsbereider plassert i tørt rom og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppeventil.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Riktig utførelse av fordelerskap og avrenning fra fordelerskap anbefales utført.

Etablering av vannstoppeventil tilknyttet hovedstoppekran og varmtvannsbereider anbefales utført.

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



Viser utvendig inntak / målerskap.



Viser sikringskap med automatsikringer.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Elektrisk installasjon i anneks og garasje. Installasjon av varmepumpe.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Inntak via jordkabel til fritidsbolig, 400V TN-C-S anlegg. Utvendig inntak / målerskap. Sikringskap plassert i utvendig bod. Sikringskap med hovedbryter, astro-ur og automatsikringer med jordfeilbryter. 13 utgående kurser i henhold til oversikt. Skjult sprednett med spotter i himling, elektrisk gulvvarme i entre og bad.

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en 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

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

NELO Elektroinstallasjon
Kursfortegnelse

Kundeinformasjon		Anlegg		
Firma/Navn: Elektron AS	Kontaktperson: Lars Ingar Lillemo	Ullst. nr.:		
Adresse: 23 47		Over vannstasjon / sist endret:	/	
Postboks: 2271 Flisa		Viktig: Eierbruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk.		
Telefon: 82 20 47 28				
Epost: post@elektrona.no				
Objekt		Kundenummer		
Objektnummer:				
Adresser				
Firma/Navn: Rita Tøer		Hus nr.:	Bokstav:	
Adresse: Nybo		SSB nr.:		
Postboks: 2266 Arneberg				
Ferdiglagte benevningskoder		Måttid		
Ferdiglagte benevningskoder	vev	støpsel	inspeksjon	
18. Mns. (BA) <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
19. Mns. (BA) <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
1. Mns. (BA) <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
11. Mns. (BA) <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Annen		Løst		
1	KOMFYR/PLATETOPP	KOMBI	28 B	30
2	STØKEDVYN	KOMBI	16 B	30
3	KJØKKEN	KOMBI	16 B	30
4	OPPVASK	KOMBI	16 B	30
5	VVB	KOMBI	16 B	30
6	VASKEMASKIN	KOMBI	16 B	30
7	ENTRE STUE, BOD, UTELYS	KOMBI	16 B	30
8	SOV, GANG, BAD	KOMBI	16 B	30
9	ZETG	KOMBI	16 B	30
10	VARME STUE OG SOV 2ETG	KOMBI	16 B	30
11	VARME SOV 1 ETG OG SOV 2ETG	KOMBI	16 B	30
12	Arbeid	KOMBI	16 B	30
13	UR FOR UTELYS			
14	UTELYS KAMPE	KOMBI	15 <	
15	HØVEDBRYTER			
OVERBELASTNINGSVERN ER Plassert ute i INNTAKSSKAP				

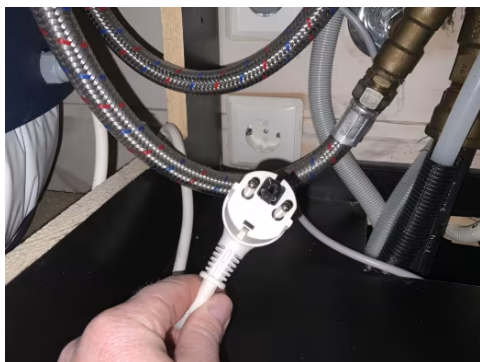
51 Kursfortegnelse Side 1 av 2 Versjon 2.1 © NELLO 2009

Viser kursoversikt.

7.19 Varmtvannsbereder



Viser plassering av varmtvannsbereder i kjøkkenskap.



Viser plugg (støpsel) på bereder, ingen tegn til varmegang.

Plassering bereder

Kjøkkenskap

Fundament

Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstall

2009

Størrelse

120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Høiax RSB 120, 120 liter varmtvannsbereder plassert i kjøkkenskap. Varmtvannsbereder er tilgjengelig for inspeksjon, men ved eventuell utskifting av varmtvannsberederen må det gjøres destruktive inngrep.

Bereder er plassert i tørt rom og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstopventil.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannstoppeventil på bereder anbefales utført.

7.20 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad, avtrekk er ført ut av vegg mot fri. Ventilator over stekesonen med mekanisk vifte, avtrekk er ført ut av vegg mot fri.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Normal ventilering med tanke på alder og byggemåte.

7.21 Våtrom



Viser baderomsinnredning og vaskemaskin.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Tak med malt panel. Vegger med malt panel og fliser i dusjsone. Gulv med fliser.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Malt tak og vegger bad i 2021.

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

Ja

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

Ja

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

Ja

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

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Viser gulvmontert toalett.



Viser dusjhjørne.

Oppsummering av overflater

TG-3

Overflater har passert over halvparten av forventet levetid, overflater bærer preg av ufagmessig utførelse.

Bad tilfredsstillende ikke krav til våtrom, kun etablert tettesjikt på gulv og i dusjsone.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Målt fall fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist er 18 mm og tilfredsstillende ikke kravet på 25 mm.

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Dør er plassert i våtsone. Dør med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det registreres skade i gulv og tettesjikt, dette i område ved toalett hvor det er etablert lufting med vakumventil.

Anbefalte tiltak overflater

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

Utbedringskostnader overflater

50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

Sluk og klemring i 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? Ja

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-3

Tettesjikt har passert over halvparten av forventet levetid, tettesjikt bærer preg av ufagmessig utførelse.

Bad tilfredsstillende ikke krav til våtrom, kun etablert tettesjikt på gulv og i dusjsone.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Det registreres skade i gulv og tettesjikt, dette i område ved toalett hvor det er etablert lufting med vakumventil.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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



Viser sluk, klemring og tettesjikt / mansjett ført under klemring.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Bad inneholder:

- 60 cm baderomsinnredning med profilerte fronter, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, 60 cm speil, lysarmatur og 30 cm overskap med profilerte fronter.
- Dusjhjørne med buede foldevegger i glass, veggmontert termostatbatteri og dusjgarnitur.
- Gulvmontert toalett.
- Plass og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ingen avvik eller skader ble registrert.



Viser skade i overflate og tettesjikt.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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



Viser sprekkdannelser i mykfug og overgang gulv / vegg.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

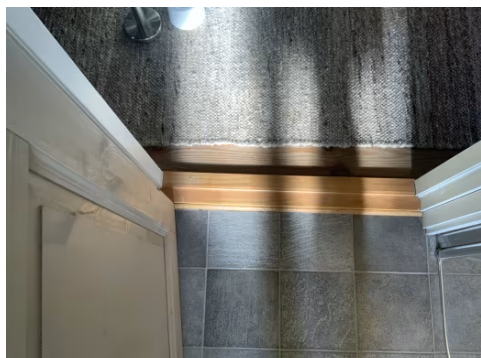
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

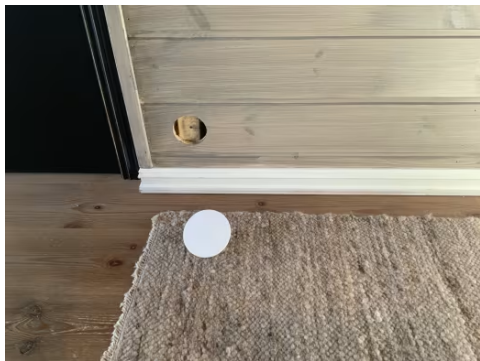
Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei



Viser dør med manglende tilluft.



Viser hulltaking fra tilstøtende gang.

7.22 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.23 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.24 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.25 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.26 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.27 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant