

Bjønnåsen hyttegrend 116

2420 TRYSIL

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2008

BRA: 116 m²

BRA-i: 112 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

28

TG-2

8

TG-3

2

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, 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/29562>

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

Utstyr på tak

Oppsummering

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 bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres ved varsel om feiing/tilsyn

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad 2. etg

Oppsummering av overflater

Målt høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp sluk på 8 mm. Gulv med lokalt fall til sluk på en side i dusjsone.

Gulvet har stedvis motfall.

Ingen synlig tettesjikt ved døråpning, vannet vil renne ut gjennom døråpning ved en eventuell lekkasje. Det er etter befaring blitt fuget under terskel med silikon, dette er ikke en godkjent løsning.

Dør er plassert i våtsone.

Karmlist og foringer på dør er ikke fuktbestandig.

Laveste høye til tak i dusjen er 185,5

Avtrekkskanal er ført gjennom tak

Anbefalte tiltak overflater

På grunn av påviste forhold anbefales montert en tett dusjløsning for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

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

Anbefalte tiltak

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

Avløpsrør

Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

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

Våtrom: Bad 1 1. etg

Oppsummering av overflater

Målt høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp sluk på 19 mm. Gulv med lokalt fall til sluk i dusjsone. Øvrig gulv er flatt.

Det er fuget under terskel med silikon, dette er ikke en godkjent løsning.

Vindu er plassert i våtsone. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig. Karmlister og foringer blir beskyttet av dusjvegg.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres "bom" i enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Badet fungerer med dagens tilstand, men ved en eventuell lekkasje, kan vann renne i tilstøtende rom ved terskel til dør.

Anbefalte tiltak overflater

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran ligger over klemring.

Det er ikke mulig å kontrollere membranen rundt hele sluket, da risten ikke er senterert i sluket og på grunn av flislim

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

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.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Våtrom: Bad 2 1. etg

Oppsummering av overflater

Målt høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp sluk på 25 mm. Gulv med lokalt fall til sluk fra dusj.

Øvrig gulv med varierende fallforhold.

Sluket er plassert utenfor dusjsone, noe som gjør at gulvet er fuktig utenfor dusjsone ved dusjing.

Vindu er plassert i våtsone.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres "bom" i enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men ved en eventuell lekkasje, kan vann renne ut i tilstøtende rom. Det er etter befaring blitt fuget under terskel med silikon, dette er ikke en godkjent løsning.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Våtrom: Bad 2. etg

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

Avløpsrør til wc er tett med silikon mot gulv, dette er ikke en godkjent løsning. Det er fuget under terskel med silikon, dette er ikke en godkjent løsning.

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.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av påviste forhold anbefales montert en tett dusjløsning for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

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

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Flisgulvet i 1. etg har fliser med bom.

Resterende overflater fremstår som fine, med normal slitasje.

Anbefalte tiltak

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

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Der er noen endringer på planløsning som ikke er i hennhold til motatt tegning.

Del av badstue i 1. etg er delt av til teknisk rom.

Bad 2. etg er noe utvidet med dusjnisje.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

2.4.2025

Rapportdato

5.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: Kjersti-Lill Lund

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Per Kristian Hanevold

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Roar Bjølseth

Telefon: 41610876

Firma: Bjølseth Takst

Epost: Bjolsethtakst@gmail.com

Adresse: Møllervegen 8 , 2409 Elverum

Om bygningssakkyndig:

21 års erfaring i bygge bransjen, med bygging, rehabilitering og vedlikehold av boliger.

Tømrermester og fagskole ingeniør

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 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.

Boligen er møbelert på befaringsdagen.

Informasjon om boligen

Adresse: Bjønnåsen hyttegrend 116, 2420 Trysil

Kommunenr: 3421

Gårdsnr: 36

Bruksnr: 533

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2008

Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE:

Fritidsbolig med 1. etasje og oppstue, byggeår 2008

Støpte ringmurselementer og støpt plate på mark.

Yttevegger av tre med liggende panel.

Saltakskonstruksjon teknet med torv

Vinduer og dører av tre fra byggeår.

Takrenner i tre og nedløp i kjetting

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

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.

Bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Innvendige overflater:

Gulv av flis og heltregulv.

Vegger og himling av panel.

Kjøkken:

Innredning med profilerte fronter

Heltre benkeplate med nedfelt kum og koketopp.

Integrerte hvitevarer som kjøl/frys.

Stekovn, koketopp og oppvaskmaskin.

Fliser i benkerygg

Bad 1 1. etg

Fliser på gulv og vegger

Panel i tak

Bad 2 1. etg

Fliser på gulv og vegger

Panel i tak

Bad 2. etg

Fliser på gulv og vegger

Panel i tak.

TOMT:

Selveiertomt på ca 1073m². Informasjon hentet fra Seeiendom.no

Adkomst via privat vei.

Eiendommen har offentlig vann og avløpsledning

Parkering på egen tomt

OPPVARMING:

Vannbåren varme, varmekabler, vedfyring og elflex varme i gulv på oppstue.

VENTILASJON:

Ventiler i vinduer

Mekaniske avtrekksvifte på bad

Tekniskrom.:

Det er etablert teknisk rom delevis under trapp og i tilstøtende rom med fordelingskap til vann og vannbåren varme.

Det er etablert avrenning i gulvet. Ukjent utførelse.

Varmtvannsbreder er plassert i tilstøtende rom.

RADON:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at boligen er bygget med sikkring mot radon. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLERE:

Røykvarslere og Brannslukker

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.

ØVRIGE BYGG:

Frittstående garasje

Tiltak etter byggeår:

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	116	112	4	0	60
Garasje	36	36	0	0	0
Totalt m²	152	148	4	0	60

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	88	84	4	0	51
2. etasje	28	28	0	0	9
Totalt m²	116	112	4	0	60

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	33	28	5
Totalt m²	33	28	5

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	88	84	4	Gang, stue, kjøkken, bad 1, bad 2, badstue, sov 1 og sov 2	Utvendig bod
2. etasje	33	33	0	Stue, bad, sov1 og sov 2	
Totalt m²	121	117	4		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	36	36	0	0	0
Totalt m²	36	36	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	36	0	36	Garasje og bod Bod i garasjen er 8 m2	
Totalt m²	36	0	36		

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Flatt terreng på oversiden av boligen.

Type grunnmur?

Støpt plate på mark

Støpt plate på mark.

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

Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?

Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.2 Grunnmur og fundament



Sprekk i plate.

Type Fundament/Grunnmur

Plate på mark

Plate på mark med ringmur av isoporelementer med pålimt fibersementplate.

Type byggegrunn

Byggegrunn av pukkk/stein

Grunnforhold er ikke dokumentert.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Sprekker i fiberplate er visuelt, det er ikke kjent om sprekken går videre bak steinplate

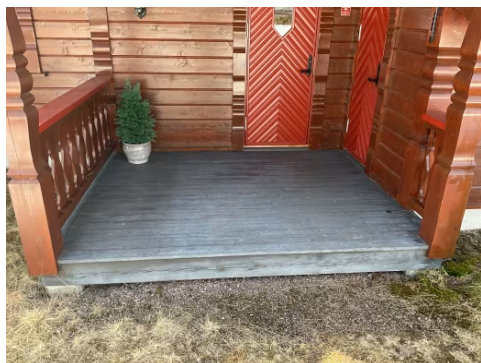
6.3 Balkong, terrasse, platting



Terrasse.



Terrasse.



Terrasse.



Utbedringer av råteskade.

Type

Terrasse

Terrasse av tre med adkomst fra stue og fra terreng.
Det er etablert rekkverk på terrassen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er det krav til rekkverk?

Nei

Er balkong / terrassen tekket?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

Det registreres råteskade i stolper til rekkverk. Dette er utbedret etter befaring.
Den ene stolpen med råteskader er også bærende konstruksjon for tak. Dette er utbedret etter befaring.



Utbedringer av råteskade.



Utbedringer av råteskade.

6.4 Balkong, terrasse, platting: 2. etg

Type	Balkong
Balkong med utgang fra stue i 2. etg	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?

Nei

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevet.

6.5 Vinduer og dører



Utslag av kvae i karm.

Beskrivelse

Vinduer i tre fra byggeår med isolerglass.
Ytterdør i tre med glass fra byggeår
Terrassesører i tre med glass fra byggeår.
Boddør i tre fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, 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

6.6 Yttervegger



Sprekker i kledning.

Type fasade

Liggende kledning

Liggende bordkledning.
Befaringen er utført fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det er foretatt lokale utbedringer/ utskiftninger. i forbindelse med tidligere råteskade.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja



Sprekk i kledning.



Utslag av kvae.



Sprekk i kledning.

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 registreres noen sprekker i kledning.

Utslag av kvae enkelte steder.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Innredet loft (lukket konstruksjon)

Loftet er innredet over deler
Resterende loft er ikke tilgjengelig for inspeksjon

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**

Det er åpen himling i stue 1. etg og på hele oppstue.
Det er ikke etablert inspeksjon for kaldtloft over flat himling.

6.8 Renner og nedløp

Type	Tre
Takrenner i tre Nedløp på kjetting	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
.	

6.9 Takkonstruksjon

Tak.

Takkonstruksjon	Saltak
Saltakskonstruksjon tekket med torv.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.10 Taktekking

Type tekking	Torv
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

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

Nei

Oppsummering av taktekking

TG-1

6.11 Utstyr på tak



Manglende adkomst for feier.

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

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

Ja

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

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 bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres ved varsel om feiing/tilsyn

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Støpt gulv på grunn i 1. etg

Trebjelkelag i 2. etg

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

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

6.13 Ildsted/Skorstein



Sotluke.



Ildsted.

Type pipe	Element
Pusset elementpipe. Vegg bak ildsted er kledd med kleberstein. Det er muret peis med lukket innsats i stue 1. etg.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Lukket peisinnsats.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

6.14 Kjøkken



Kjøkken.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk, med utkast på yttervegg	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-0
Avtrekket er nytt i 2025	



Avtrekksvifte.

6.15 Lovlighet



Røykvarsler i tak oppstue.



Røykvarsler i tak 1. etg

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Der er noen endringer på planløsning som ikke er i hennhold til motatt tegning.
Del av badstue i 1. etg er delt av til teknisk rom.
Bad 2. etg er noe utvidet med dusjnisje.

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

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

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?

Nei



Brannslukker er plassert i gangl. etg.

6.16 Trapp



Trapp.



Trapp.

Beskrivelse

Tett tretrapp fra byggeår.

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?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-1

6.17 Avløpsrør



Avløpsrør for kjøkken.



Avløpsrør for bad.



Avløpsrør for bad.



Avløpsrør for bad.

Type avløpsrør

Plast

Avløpsrør er skjult i vegger og gulv, vurderingene begrenser seg til synlige avløp.

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?

Nei

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



Lufting av kloakk gjennom vakuumventil.

6.18 Vannledninger



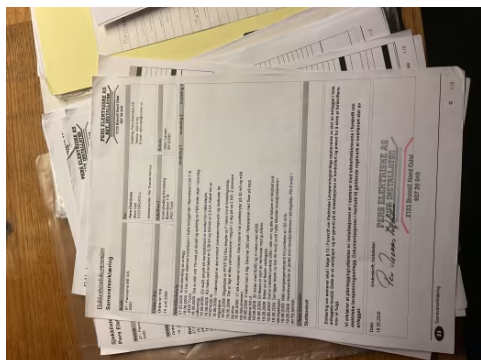
Fordelerskap til vann.

Type anlegg	Rør i rør system
Vannledninger er skjult i vegger og gulv, vurderingene begrenser seg til synlige avløp.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Fordelerskap er plassert på teknisk rom under trapp	

6.19 Elektrisk



Sikringskap plassert i utvendig bod.



Dokumentasjon.

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Ikke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

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

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

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

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

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.

6.20 Vannbåren varme



Vannbåren varme.

Type anlegg	Gulvvarme
Vannbåren varme med gulvvarme.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Service utført april 2025	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	
TG-1	

6.21 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder.

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2007	
Størrelse	
287	
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?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	
TG-1	
Det er etablert avrenning i rom under trapp. Eventuelt lekkasjevann har også mulighet for å renne til sluk i badstue.	

6.22 Ventilasjon



Spalteventil i vinduer.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og mekanisk avtrekk på våtrom.
Spalteventiler i vinduer.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.23 Våtrom: Bad 1 1. etg



Sluk.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegg
Panel i taket

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

Ja

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

Ja

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

Ja

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

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Bad.



Innredning.



Vindu i våtsone.



Hulltaking i tilstøtende rom.

Oppsummering av overflater

TG-2

Målt høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp sluk på 19 mm. Gulv med lokalt fall til sluk i dusjsone. Øvrig gulv er flatt.

Det er fuget under terskel med silikon, dette er ikke en godkjent løsning.

Vindu er plassert i våtsone. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig. Karmlister og foringer blir beskyttet av dusjvegg.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres "bom" i enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Badet fungerer med dagens tilstand, men ved en eventuell lekkasje, kan vann renne i tilstøtende rom ved terskel til dør.

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

Membran ligger over klemring.

Det er ikke mulig å kontrollere membranen rundt hele sluket, da risten ikke er senterert i sluket og på grunn av flislim

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

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.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredning med profilerte fronter. Heldekkende servant Overskap med speil og lys Innfellbare dusjdører og Vegghengt dusjgarnityr Vegghengt wc	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk på yttervegg	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.24 Våtrom: Bad 2 1. etg



Bad.



Sluk utenfor dusjsone.

Overflate

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

Oppsummering av overflater

TG-2

Målt høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp sluk på 25 mm. Gulv med lokalt fall til sluk fra dusj.

Øvrig gulv med varierende fallforhold.

Sluket er plassert utenfor dusjsone, noe som gjør at gulvet er fuktig utenfor dusjsone ved dusjing.

Vindu er plassert i våtsone.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres "bom" i enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men ved en eventuell lekkasje, kan vann renne ut i tilstøtende rom.

Det er etter befaring blitt fuget under terskel med silikon, dette er ikke en godkjent løsning.

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
---	-----



Dusj sone.



Hulltaking i tilstøtende rom.

Type sluk

Plast

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

Nei

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

Ja

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

Membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning med heldekkende servant.
Speil med belysning og overskap
Gulvstående wc
Dusjnisje med Vegghengt dusjgarnityr
Forreng foran dusj
Opplegg for vaskemaskin

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk på yttervegg

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.25 Våtrom: Bad 2. etg



Bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger
Panel i taket

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

Ja

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

Ja

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

Ja

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

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Hulltaking i tilstøtende rom.

Målt høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp sluk på 8 mm. Gulv med lokalt fall til sluk på en side i dusjsone.

Gulvet har stedvis motfall.

Ingen synlig tettesjikt ved døråpning, vannet vil renne ut gjennom døråpning ved en eventuell lekkasje. Det er etter befaring blitt fuget under terskel med silikon, dette er ikke en godkjent løsning.

Dør er plassert i våtsone.

Karmlist og foringer på dør er ikke fuktbestandig.

Laveste høye til tak i dusjen er 185,5

Avtrekksskanal er ført gjennom tak

Anbefalte tiltak overflater

På grunn av påviste forhold anbefales montert en tett dusjløsning for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

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

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-2

Membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

Avløpsrør til wc er tettet med silikon mot gulv, dette er ikke en godkjent løsning. Det er fuget under terskel med silikon, dette er ikke en godkjent løsning.

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.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av påviste forhold anbefales montert en tett dusjløsning for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning med heldekkende servant. Skap under servant
Speil over innredning
Vegghengt dusjgarnityr.
Forreng foran dusjnisje

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk over tak

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.26 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Frittstående garasje oppført 2022

Støpt plate på mark.

Bindingsverk kledd med panel.

Saltak teknet med torv

Takrenner og nedløp av metall

Støpt dekke

Vegger innvendig er kledd med liggende panel

Himling er ikke kledd

Port med motor og fjernkontroll.

Dør i tre

Oppsummering av øvrig

TG-0

6.27 Øvrig: Badstue

Beskrivelse

Badstue i forbindelse med bad

Flislagt gulv med sokkelflis.

Eget sluk i badstue

Panel på vegger og himling.

Plassbygget benker

Badstuovn av typen

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.28 Øvrig: Innvendige overflater



Flisgulv

Beskrivelse

Gulv med flis og heltregulv.

Vegger og himlinger er kledd med panel.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Flisgulvet i 1. etg har fliser med bom.

Resterende overflater fremstår som fine, med normal slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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



Flisgulv.



Flisgulv.

6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant