

Bakkebyvegen 11 C 2420 TRYSIL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig
Byggeår: 1997
BRA: 83 m²
BRA-i: 80 m²
Rapportdato: 8.12.2025 (Gyldig til 8.12.2026)



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

10

TG-2

8

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. 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 integreert.

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 etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/revirenten 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/38304>

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Overflater	Gulvskinne sperrer lekkasjevann i å nå sluket.
Våtrom - Ventilasjon	Manglende ventiler
Øvrig: Utvendig bod.	Lekkasje.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	Avvik på gulv
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Avstand til brennbart
Toalettrom	Manglende tilluft ved dør. Avtrekk til skap i gang.
Avløpsrør	Vakumventil og alder
Vannledninger	Alder
Ventilasjon	Manglende ventiler i yttervegger.
Våtrom	Rørgjennomføringer
Øvrig: Bastue	Feil avslutning av belegget og indikasjon på fukt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.12.2025

Rapportdato
8.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: Trysil Kommune

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: Baldishol & Hovland Invest AS

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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:

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

10 års erfaring med prosjektering, kalkulasjon og søknader.

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 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.

Leiligheteten er fullt innredet på befaringsdagen

Informasjon om boligen

Adresse: Bakkebyvegen 11 C, 2420 Trysil

Kommunenr: 3421

Gårdsnr: 37

Bruksnr: 756

Festenr:

Seksjonsnr: 19

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1997

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE:

Leiligheten ligger i ett bygg med fire leiligheter.

Denne leiligheten ligger i sokkeletasje

Vegger bestående i hovedsak av betong og treverk

Saltakskonstruksjon tekket med plater

Takrenner og nedløp av metall

Vinduer med to-lags glass fra byggeår

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 vinyl
Vegger med panel og pusset mur
Tak av malt betong, plater og panel

Kjøkken:

Kjøkken med profilerte fronter
Laminert benkeplate med nedfelt stålkum.
Fliser i benkerygg.
Ettgreps blandebatteri
Plass for hvitevarer som stekeovn, kjøleskap, vaskemaskin og oppvaskmaskin

Bad:

Gulv og vegger med fliser
Himling av plater
Badet er rehabilitert i 2020

Badstue med bellegg på gulv.
Panel på vegger og tak.
Plassbygget benker.

TOMT:

Fellestomt på 14168 m². Informasjon hentet fra Seeiendom.no
Adkomst via privat vei.
Eiendommen har offentlig vann og avløpsledning
Parkering på egen tomt

OPPVARMING:

Varmekabler, ved og panelovner

VENTILASJON:

Ventiler i vinduer.
Avtrekksvifte på toalettrom som går til skap i gang

RADON:

Leiligheten er ikke dokumentert oppført med radonsperre mot grunnen.
Leiligheten ligger i et område med lav til moderat forekomst av radon. NGU.no

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLERE:

Røykvarsler og brannslukker i gang

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 sløkkeutstyr 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.

Utvendig bod.

Uisolert
Tregulv.
Panel på en vegg, ellers uten kledning.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020	Rehabilitering av bad	Ja
2021	Drenering utvendig	Ja
2020	Fornyelse av kjøkken.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	83	80	3	0	11
Totalt m²	83	80	3	0	11

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	83	80	3	Wc, gang, stue, kjøkken, bad, badstue, sov1, sov2, sov3	Utvendig bod
Totalt m²	83	80	3		

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 Rom under terreng



Hulltaking i vegg under terreng.

Type rom under terreng Innredet

Leiligheten ligger delvis under terreng

Er det gjennomført arbeider etter byggeår? Ja

Utvendig drenering er skiftet i xxxx følge eier.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) Nei

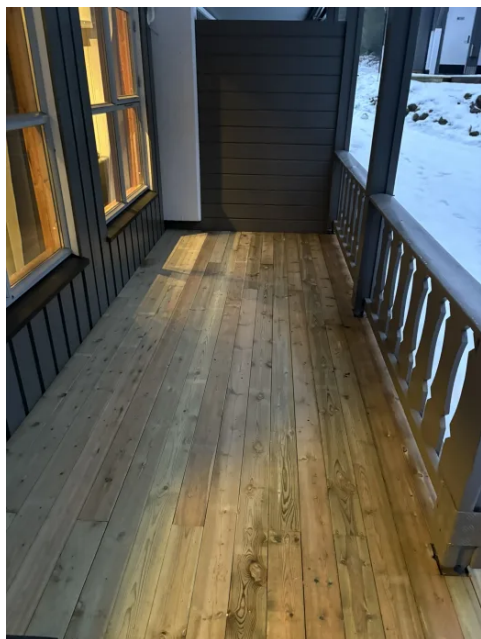
Er oppholdsrom manglende ventilert? Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-1

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i på soverom

6.2 Balkong, terrasse, platting



Terrasse.

Type Terrasse

Tre terrasse med rekkverk i tre

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Gulvet er byttet i 2025

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 teknet? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1



Terrasse.

6.3 Vinduer og dører



Vindu.



Vinduer.

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Ytterdør i tre med glass fra byggeår.
Boddør i tre med tett utførelse

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?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering.

Vinduene er fra byggeår, å har passert over halvparten av forventet levetid.
Punktering av glass og utettheter kan forekomme med tiden.



Ytterdør.



Boddør.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn



Avvik på gulv.



Avvik på gulv.

Type

Betongdekke

Betongdekke med flis og vinyl

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på leiligheten på mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Vedovn.



Kort avstand til brennbart.

Type pipe	Element
Elementpipe	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn plassert på stue	
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?	Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

6.6 Kjøkken



Svimerker i benkeplate.

Overflater og innredning

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

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk over stekeovn	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1



Kjøkken.



Kjøkken.



Avtrekk

6.7 Lovlighet



Slukkeutstyr.



Røykvarsler.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannvarsler i kjøkken, og alle soverom. Slukkeutstyr i gang.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Toalettrom



Toalettrom.



Toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk til skap i gang

Rommet har etablert mekanisk avtrekk, men mangler tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.
Avtrekk går inn i skap i gang

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere tilluft ved dør, for bedre ventilering av rommet.

6.9 Avløpsrør



Avløpsrør kjøkken.

Type avløpsrør

Plast

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

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ja

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei



Avløpsrør wc



Vakumventil



Avløpsrør på bad.

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ja

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

Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Lufting av avløpsanlegger er kun med en vakumventil.

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

Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av wc vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.10 Vannledninger



Vannrør.



Vannrør.



Vannrør.



Vannrør.

Type anlegg

Kobber

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

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Ble noe av dette byttet ved oppgradering av badet ?

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

Ja

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

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgraderinger

6.11 Elektrisk



Sikringskap.

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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Det er gjennomført en elkontroll datert 16.07.2024 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

6.12 Varmesentral



Varmepumpe.

Type anlegg

Varmepumpe

Luft/luft varmpumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1



Utvendig del av varmpumpe.

6.13 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder.

Plassering bereder

Bastue

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2022??

Størrelse

112

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Varmtvannsbereder er plassert under sittebenker i badstue.

6.14 Ventilasjon



Fuktmerker i vinduer.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og åpningsbare vinduer

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Det er ikke etablert ventiler i vegger, noe som anbefales.

Det er fuktmerker i vinduer, noe som skyldes dårlig ventilering

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.



Ventil i vindu.

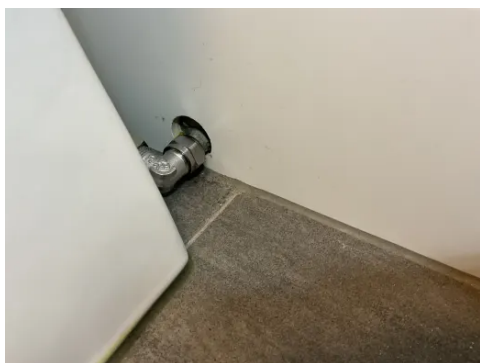


Fuktmerker i vinduer.

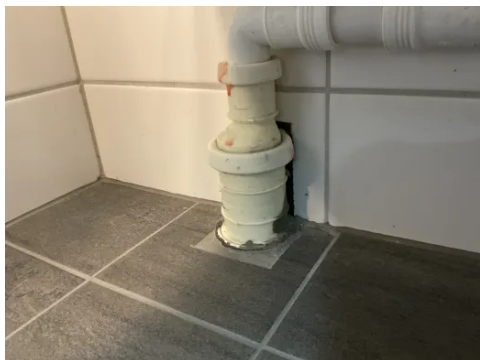
6.15 Våtrom



Sluk.



Manglende tetting.



Manglende tetting.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger
Malte plater i tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble rehabilitert i 2020

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-3

Høydeforskjell fra topp tettesjikt ved dør og topp slukrist måles til 2,7 cm

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

Det er sluk i badstu, høyde ved terskel og høyde ved flis inn til badsue er lik.

Anbefalte tiltak overflater

Etabler åpning under gulvskinne

Utbedringskostnader overflater

Under 10 000

Membran, tettesjikt og sluk



Bad.



Bad.

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?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.	
Rørføringer gjennom gulv og vegg har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.	
Lister i tak i dusjnise har fuktskade	
Ble det smørt ny membran når badet ble rehabilitert ?	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredning med heldekkende servant, skuffer under servant. Overskap med speil Ettgreps blandebatteri Skyvedør i dusj. Vegghengt dusjgarnityr Gulvstående wc	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilerings	Ingen ventilerings
Det er ikke etablert ventilasjon fra baderom	
Oppsummering av ventilasjon	TG-3
Rommet er ikke ventilert og tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Manglende ventilerings medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innelima.	



Fuktmåling i svill.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Utbedringskostnader ventilasjon

10 000 - 50 000

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegger mot våtsoner ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Det ble foretatt stikktaking i synlig svill ved døråpning inn til badstue, uten at dette viser indikasjon på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere.

6.16 Øvrig: Bastue



Avslutning mot dør.

Beskrivelse

Gulv med belegg og oppbrett langs vegger
Vegger og tak av panel.
Plassbygget benker i tre.
Varmtvannsbereider er plassert under benk.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Bastuen har sluk, ikke tilgjengelig for inspeksjon, når dette er plassert under bereder.
Det er lokalt fall rundt sluk.
Resten av gulvet har svakt fall mot sluk.
Det registreres feil avslutning på belegget mot dør.
Ved fuktsøk på gulv gis det indikasjon på fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lokal utbedring rundt dør.



Badstue



Badstue.



Inndikasjon på fukt.

6.17 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

Bom i fliser på gulv

6.18 Øvrig: Utvendig bod.



Bod.

Beskrivelse

Bod med tilgang fra terrasse.
 Boden har spaltegulv av terrassebord.
 En vegg har panel, resterende vegger er ikke kledd.
 Boden er uisolert.
 Det er vannlekkasje fra terrasse i overliggende leilighet.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Det er lekkasje i taket.
 Dette kommer fra terrassen i leiligheten over.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nevnte avvik må utbedres.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Bod.



Lekkasje i tak.



Lekkasje i tak.



Lekkasje i tak.

6.19 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Trapp
- Vannbåren varme