

Slåttsvevegen 104 2412 SØRSKOGBYGDA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1955

BRA: 154 m²

BRA-i: 154 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

5

TG-2

16

TG-3

4

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33382>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Det er ikke etablert grunnmursplast mot syd.

Det registreres enkelte områder med manglende topplist.

Enkelte områder hvor det er etablert grunnmursplast og topplist er det registrert områder hvor topp grunnmursplast og topplist ligger jevnt med terreng eller dels under terreng.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Det er fall på terrenget inn mot grunnmur. Terreng som heller inn mot huset fører til at både regnvann og smeltevann samler seg ved grunnmuren, og dette øker risikoen for fuktinntrengning.

Taknedløp er avsluttet over bakken med utkast og via drensssystem under terreng, lukket drensssystem undervterreng er ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

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).

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring. Innredning/bruksendring av kjellere er ikke å anbefale uten oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring kombinert med isolering av grunnmuren på utsiden.

Det registreres synlige skader i vegger slik at hulltaking er ikke nødvendig

Bruken av kjelleren er begrenset med tanke på fukt, men kjelleren vurderes å fungere som grovkjeller. Det bør ikke lagres fuktømfintlige varer og god ventilering ivaretas. Registrerte forhold må sees i sammenheng med tilstand på drenering og utvendig fuktsikring, kombinert med manglende terrengfall.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at alt av organiske materialer i kjeller fjernes og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

Utbedringskostnader: Under 10 000

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.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) eller med rettholt (3 punkter) innenfor 2 m. Totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.

Det er utført målinger i stue tilbygg 1. etasje (overgang mellom gammel/ny del er ikke medregnet), hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 10 mm.

Det er utført målinger i kjøkken 1. etasje, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 30 mm.

Det er utført målinger i soverom 2. etasje, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 30 mm.

Det er utført målinger i soverom 2. etasje, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 34 mm.

Det ble stedvis registrert knirk og større retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Vegger i kjeller har symptomer på salt/kalkutslag.

Grunnmur er i enkelte områder innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Krypkjeller

Oppsummering

Det mangler fuktspærre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling

Det registreres fall på terreng inn mot grunnmuren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Tiltak: Vær oppmerksom på denne risikoen, og ha jevnlig kontroll av denne bygningsdelen gjennom de ulike årstidene.

Anbefalte tiltak

Utvendig terreng 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.

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Konstruksjonen er dårlig innfestet og har behov for tiltak.

Terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 91 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.

Terrasse er værslitt og har behov for overflatebehandling.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Enkelte vinduer har nådd forventet funksjonstid. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Det ble ikke påvist punkterte glass. Punktering av glass er et aldriogsåfenomen og er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer, påregnelig.

Det registreres manglende innerdel tilknyttet varevindu 1. etasje (trapp).

Det registreres at enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak

Innerdel på varevindu i 1. etasje bør etableres, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energikøkonomisk synspunkt. Dette gjelder også varevinduer i kjeller.

Enkelte vinduer har behov for justering og smøring.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Kledning bærer preg av ufagmessig utførelse, dette kan ses i sammenheng på registrerte avvik.

Panel er avsluttet nærmere beslag/vannbrett enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes 8-10 mm over beslag/ vannbrett. Kort avstand kombinert med umalt endevend fungerer som sugerør og trekker fukt opp i treverket, resultatet blir oppsprekking og råte.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Det registreres enkelte plasser med manglende tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon.

Det registreres enkelte områder med manglende overflatebehandling, dette gjelder hovedsakelig endevend, raftekasse, gesimskasse og vindskier.

Det registreres mange endeskjøter på kledning, dette er noe som er veldig visuelt synlig.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Anbefalte tiltak

Utbedring av skade i nedløpsrør må påregnes.

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

Taktekking

Oppsummering

Det registreres ufagmessig utførelse av taktekking, innfesting av metallplater er ikke iht. monteringsanvisning.

Det registreres bulker i takplater.

Anbefalte tiltak

Utbedring/utskifting av metallplater anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert vedbesiktigelsen.

Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipe i boligen og utvendig over tak. Visuell kontroll viser ingen tegn til skader eller mangler. Utover dette har ikke undertegnede utstyr eller kompetanse for tilstandsvurdering av piper og ildsteder.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2013. IKEA kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate som er senere foliert. Flislagt benkrygg. Rustfri kum med 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Integrert stekovn og platetopp. Ventilator med mekanisk vifte over stekesonen.

Integrert stekovn er ikke skrudd fast i innredning.

Det er registrert flere plasser med bløtting på foliert benkeplate.

Vannrør under kum er ikke klamret og det er fare for støtskade.

Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010).

Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010).

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Trapp

Oppsummering

Trapp kjeller:

Rekkverket måles til ca. 80 cm og er mindre enn kravet på 90 cm.

Trappen mangler håndløper langs veggen.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen er under 2,0 m som er krav til fri høyde, målt fri høyde ved opptrinn er 1,71 m.

Det registreres skader i nedre del av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv/grunnmur.

Trapp 2. etasje.

Rekkverket måles til ca. 80 cm og er mindre enn kravet på 90 cm.

Trappen mangler håndløper langs veggen.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak

Trappene er ikke i henhold til forskriftskrav, tiltak må vurderes av eier med tanke på personsikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør har nådd en alder hvor skader/lekkasjer kan oppstå.

Avløpsrør er kappet av i kjeller, usikker på årsak og sammenheng.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig tilkoblingspunkt (stikkledninger) ligger under bakken og er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

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

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør har nådd en alder hvor skader/lekkasjer kan oppstå.

Vannrør er uisolerte, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk.

Arbeid tilknyttet vannrør bærer preg av ufagmessig utførelse.

Vannrør fra boligen og ut til offentlig tilkoblingspunkt (stikkledninger) ligger under bakken og er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

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

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

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

Elektrisk

Oppsummering

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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Det er gjennomført en elkontroll datert 13.06.2025 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.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk, og har ikke automatisk vannstoppeventil.

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Overflater har passert over halvparten av forventet levetid. Overflater tilfredsstiller ikke krav til våtrom for bad, tettesjikt er kun etablert på gulv.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Målt fall fra tettesjikt ved dørterskel til topp slukrist er 15 mm og tilfredsstiller 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.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Overflater har passert over halvparten av forventet levetid. Overflater tilfredsstiller ikke krav til våtrom for bad, tettesjikt er kun etablert på gulv.

Det registreres at belegg ikke er ført inn under klemring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger i påvente av en oppgradering.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

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.

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.6.2025

Rapportdato
13.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Thea Fossheim**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Egenerklæringsskjema ikke fremlagt og derfor ikke gjennomgått.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Espen Sletten** Telefon: **95948982**
Firma: **Sletten Takst AS** Epost: **espen@slettentakst.no**
Adresse: **Valhallvegen, 32B, 2413 Elverum**



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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.

Tilleggsbygg slik som uthus med garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Bad er ikke definert som våtrom, og er med det ikke tilstandsvurdert som våtrom.

Informasjon om boligen

Adresse: **Slåttsvegen 104, 2412 Sørskogbygda**

Kommunenr: **3420** Gårdsnr: **158** Bruksnr: **228** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1955**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Enebolig over 1 1/2 plan med kjeller, byggeår 1959.

Opprinnelig byggegrunn med morenemasse. Byggegroppen er antatt oppkultet med tilkjørte steinmasser. Fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn. Grunnmur med kjeller av sparesteinsmur, innvendig øvre sjikt med tresnitt og murpuss. Støpt betonggulv. Tilbygget del med ringmur av murte lettklinkerblokker og punktfundamentert med murte lettklinkerblokker. Åpen fundamentering med støpe søyler tilknyttet vindfang. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med flis og/eller mineralull og utvendig kledd med stående trepanel. Saltak trekonstruksjon med plassbygde takstoler, undertak med bordkledning. Tilbygget del med pulttak trekonstruksjon. Tekking med metallplater. Takrenner og nedløpsrør i metall. Murt teglsteinspipe.

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

TOMT

Eiet tomt på 4 333 kvm. Eiendommen har gode lys- og solforhold. Singlet innkjørsel og oppstillingsplass. Hageanlegg er opparbeidet med plen, beplantning av planter/ bed og av busker/ trær. Innhegning med tregrjerde. Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsanlegg.

PARKERING

Parkering i garasje og oppstillingsplass.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Betong, vinylbelegg, malt belegg, laminat og tregulv.

Vegg: Malt murpuss, malte plater, tapet, malte gipsplater, malte mdf panelplater og malt panel.

Tak: Malte mdf takpanel, malte plater, malte gipsplater, folierte takessplater, malt panel, spent og malt takduk.

Overflater med normal bruksslitasje alder og påkostninger tatt i betraktning.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved.

Peisovn etablert i stue. Elektrisk gulvvarme i entre og bad, supplert med panelovner. Luft til luft varmepumpe i stue og luft til luft varmepumpe i trapp.

VENTILASJON

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

Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonssprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk.

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

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

- Vegger i våtrom med våtromsplater/baderomsplater en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.
- Våtromsbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 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.
- Metallplater en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 30/40/50 år.
- Tegltakstein en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 30/50/60 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavl m.m. en forventet tid for utskifting 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
- Tappearmaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2011-2012	Vindfang med garderobeskap og god omkleddingsplass. Vindfanget ble etterisolert, fikk nye vinduer og innredet. Kjøkkenet ble oppgradert med nytt gulv, overflater, etterisolering og ny dampsperre i begge yttervegger i kjøkkendel.	Nei
2012	Oppgradert el-anlegg utført av YIT AS gjennom Gjensidige Forsikring.	Nei
2013	Tilbygget del mot nord. Ny tekking på hele huset i forbindelse med tilbygg.	Nei
2013	Installasjon av luft til luft varmepumpe i stue.	Nei

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. Rombenevnelsen 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	154	154	0	0	27
Uthus	41	0	41	0	0
Totalt m²	195	154	41	0	27

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	0	0	0	0	0
1. etasje	120	120	0	0	27
2. etasje	34	34	0	0	0
Totalt m²	154	154	0	0	27

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	47	0	47
2. etasje	54	34	20
Totalt m²	101	34	67

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	120	120	0	Vindfang, trappegang, gang, soverom, bad, spisestue, stue og kjøkken.	
2. etasje	34	34	0	Trappegang og to soverom.	
Totalt m²	154	154	0		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	41	0	41	0	0
Totalt m²	41	0	41	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	41	0	41		Garasjedel og tre boder
Totalt m²	41	0	41		

Kommentar til arealberegning

Areal i kjeller er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Høyde fra ca. 175 cm til 188 cm.

Areal i kneloft 2. etasje er ikke medtatt i arealoversikt.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Viser eksempel av salt/kalutslag på innvendig vegger i kjeller.



Viser eksempel av salt/kalutslag på gulv i kjeller.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur, Åpen fundamentering/pilarer

Fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn. Grunnmur med kjeller av sparesteinsmur, innvendig øvre sjikt med tresnitt og murpuss. Støpt betonggulv. Tilbygget del med ringmur av murte lettklinkerblokker og punktfundamentert med murte lettklinkerblokker. Åpen fundamentering med støpe søyler tilknyttet vindfang.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

En vegg utskiftet med lettklinkerblokker og ny drenering og utvendig fuksikring av tre vegger i 2008. Drenering og utvendig fuksikring tilbygg i 2013. (Kilde: tidligere salgsprospekt fra 2010, 2017 og 2019).

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert? Nei

Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Ja

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

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ja

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

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ikke kontrollerbart

Oppsummering av drenering

TG-3

Det er ikke etablert grunnmursplast mot syd.

Det registreres enkelte områder med manglende topplst.

Enkelte områder hvor det er etablert grunnmursplast og topplst er det registrert områder hvor topp grunnmursplast og topplst ligger jevnt med terreng eller dels under terreng.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murlater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuksikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Det er fall på terrenget inn mot grunnmuren. Terreng som heller inn mot huset fører til at både regnvann og smeltevann samler seg ved grunnmuren, og dette øker risikoen for fuktinntrengning.

Taknedløp er avsluttet over bakken med utkast og via drensssystem under terreng, lukket drensssystem undervterreng er ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Terreng 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).



Viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur med bruk av fuktmåler.



Viser etablert grunnmursplast og topplist, grunnmursplast og topplist bør være etablert over terrengnivå.



Viser etablert grunnmursplast og topplist, grunnmursplast og topplist bør være etablert over terrengnivå.



Viser område med fall på terreng mot grunnmur.



Viser område med fall på terreng mot grunnmur.



Viser nedløpsrør ført videre til lukket drenssystem.



Viser nedløpsrør med etablert utkast og terrengforhold med fall vekk fra grunnmur.



Viser område med manglende topplist.



Viser område med manglende topplist.



Viser område med manglende topplst.



Viser område med fall på terreng mot grunnmur.

6.2 Grunnmur og fundament



Viser eksempel av område i kjeller med sultfatskade (salt/kalkutslag).



Viser riss/ sprekker i grunnmuren.

Type Fundament/Grunnmur Ringmur, Grunnmur m/kjeller, Søylar/pilarer (åpen fundamentering)

Fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn. Grunnmur med kjeller av sparesteinsmur, innvendig øvre sjikt med tresonitt og murpuss. Støpt betonggulv. Tilbygget del med ringmur av murte lettklinkerblokker og punktfundamentert med murte lettklinkerblokker. Åpen fundamentering med støpe søyler tilknyttet vindfang.

Type byggegrunn

Byggegrunn av løsmasse

Opprinnelig byggegrunn med morenemasse. Byggegroppen er antatt oppkultet med tilkjørte steinmasser.

Type grunnmur i kjeller

Lettklinker (lecastein eller lign), Betong med sparestein

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Vegger i kjeller har symptomer på salt/kalkutslag.

Grunnmur er i enkelte områder innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.



Viser riss/ sprekker i grunnmuren



Viser riss/ sprekker i grunnmuren.

6.3 Kryp kjeller



Viser tilkomst til krypkjeller under terrasse.



Viser del av krypkjeller.

Beskrivelse

Det er en krypkjeller under tilbygget del. Det er adkomst til krypkjeller via luke i vegg under terrasse.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Målingen viser et akseptabelt fuktinnhold uten risiko for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk eller relativ fuktighet (RF) i kryprommet. Akseptabelt fuktinnhold vil ligge i et område på 12-16 vektprosent i treverk eller 60-75 % RF (Relativ fuktighet) i luften.

Tørt: Fuktinnhold under 12% eller under 60 % RF.

Fuktig: 16-19 % - 75-85 % RF, fare for mugg, stripet borebille.

Meget fuktig: 20-27 % - 85-100 % RF, fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille

Vått: Over 27% - 100 % RF, fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling

Det registreres fall på terreng inn mot grunnmuren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Tiltak: Vær oppmerksom på denne risikoen, og ha jevnlig kontroll av denne bygningsdelen gjennom de ulike årstidene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utvendig terreng 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.

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.



Viser del av krypkjeller.



Viser fuktmåling i treverk, måling viser 16,0 %.



Vise måling av relativ fuktighet (RF) i kryprommet, måling viser 53,9 %.



Viser del av krypkjeller mot kjeller.

6.4 Rom under terreng



Viser ekspempel av område med mineralutslag (salt/kalkutsalg).



Viser ekspempel av område med mineralutslag (salt/kalkutsalg).

Type rom under terreng

Delvis innredet

Det er enkelte yttervegger i kjeller som er utlektet med treverk og kledd med trefiberplater.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

Det er ukjent om det er utført arbeider etter byggeår.

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

Nei

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

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring. Innredning/bruksendring av kjellere er ikke å anbefale uten oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring kombinert med isolering av grunnmuren på utsiden.

Det registreres synlige skader i vegger slik at hulltaking er ikke nødvendig

Bruken av kjelleren er begrenset med tanke på fukt, men kjelleren vurderes å fungere som grovkjeller. Det bør ikke lagres fuktømfintlige varer og god ventilering ivaretas. Registrerte forhold må sees i sammenheng med tilstand på drenering og utvendig fuktsikring, kombinert med manglende terrengfall.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at alt av organiske materialer i kjeller fjernes og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

Utbedringskostnader

Under 10 000



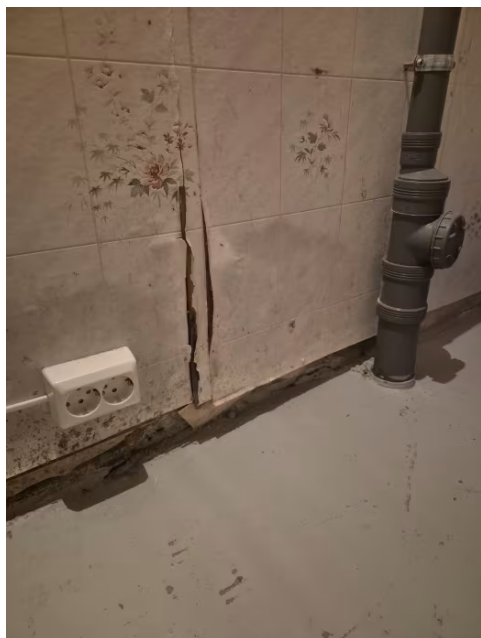
Viser område med organiske materialer.



Viser område med organiske materialer.



Viser område med organiske materialer.



Viser område med skade i vegg.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Viser terrasse.



Viser terrassegulv med behov for overflatebehandling.

Type	Terrasse
Terrasse i trekonstruksjoner, fundamentert på støpte betongpilarer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Etablering av terrasse, årstall ukjent.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
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

Konstruksjonen er dårlig innfestet og har behov for tiltak.

Terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 91 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.

Terrasse er værslitt og har behov for overflatebehandling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.



Viser innfesting av konstruksjon (kantbjelke), kun skrudd i panel.



Viser rekkverkshøyde, høyde rekkverk målt til 91 cm.

6.6 Vinduer og dører



Viser varevindu i trapp 2. etasje med manglende innervindu.



Viser varevindu i trapp kjeller med bruksslitasje på ramme og karm.

Beskrivelse

Varevinduer i tre fra byggeår.
Vinduer i tre med 3-lags isolerglass, produksjonsår 1986.
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2011 og 2012.
Terrassedør i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2011.
Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2011.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Varevindu fra byggeår.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Enkelte vinduer har nådd forventet funksjonstid. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Det ble ikke påvist punkterte glass. Punktering av glass er et aldringsfenomen og er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer, påregnelig.

Det registreres manglende innerdel tilknyttet varevindu 1. etasje (trapp).

Det registreres at enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innerdel på varevindu i 1. etasje bør etableres, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette gjelder også varevinduer i kjeller.

Enkelte vinduer har behov for justering og smøring.

Overflatebehandlinger må påregnes.

6.7 Yttervegger



Viser eksempel av manglende lufting av kledning.



Viser eksempel av område med mange endeskjøter på kledning.

Type fasade

Stående kledning

Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med flis og/eller mineralull og utvendig kledd med stående trepanel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Store deler av fasadene ble sist overflatebehandlet i 2021.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

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

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Kledning bærer preg av ufagmessig utførelse, dette kan ses i sammenheng på registrerte avvik.

Panel er avsluttet nærmere beslag/vannbrett enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes 8-10 mm over beslag/ vannbrett. Kort avstand kombinert med umalt endaved fungerer som sugerør og trekker fukt opp i treverket, resultatet blir oppsprekking og råte.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Det registreres enkelte plasser med manglende tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon.

Det registreres enkelte områder med manglende overflatebehandling, dette gjelder hovedsakelig endaved, raftekasse, gesimskasse og vindskier.

Det registreres mange endeskjøter på kledning, dette er noe som er veldig visuelt synlig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.



Viser raftekasse og vindskier med manglende overflatebehandling.



Viser eksempel på kort avstand mellom kledning og vannbrett.



Viser eksempel på kort avstand mellom kledning og vannbrett.



Viser manglende tetting mot mos ved bruk av lusing/kloss.



Viser tetting mot mos ved bruk av lusing/kloss.



Viser eksempel på utførelse vindskier og planke bak lufteventil.



Viser gesimskasse og vindskier med manglende overflatebehandling.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-IU

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

6.9 Renner og nedløp



Viser nedløpsrør med buling/skade.

Type	Metall
Takrenner og nedløpsrør i metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Beslagsløsninger, takrenner og nedløpsrør fra 2013 i forbindelse med ny tekking.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av skade i nedløpsrør må påregnes.	
Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning	

6.10 Takkonstruksjon



Viser takkonstruksjon, ingen tegn til skjevheter i konstruksjonen.



Viser takkonstruksjon, ingen tegn til skjevheter i konstruksjonen.

Takkonstruksjon	Saltak, Pulttak
Saltak trekonstruksjon med plassbygde takstoler, undertak med bordkledning. Tilbygget del med pulttak trekonstruksjon. Tekking med metallplater.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Takkonstruksjonen fremstår i normalt god stand, det ble ikke registrert nedbøyninger eller svekkelser ved konstruksjonen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.	
For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.	



Viser takkonstruksjon, ingen tegn til skjevheter i konstruksjonen.

6.11 Taktekking



Viser taktekking.



Viser taktekking.

Type tekking	Metallplater
--------------	--------------

Tekking med metallplater.

Inspisert fra	På tak
---------------	--------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Taktekking ble skiftet i 2013.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
--	----

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

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

Oppsummering av taktekking	TG-2
-----------------------------------	-------------

Det registreres ufagmessig utførelse av taktekking, innfesting av metallplater er ikke iht. monteringsanvisning.

Det registreres bulker i takplater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring/utskifting av metallplater anbefales for å unngå lekkasjer og skader.



Viser område med bulker i takplater.



Viser område med bulker i takplater.



Det registreres synlige skruer på topp av takplatene, dette er ikke iht monteringsanvisning.

6.12 Utstyr på tak



Viser manglende snøfanger på taktekkning.



Viser manglende snøfanger på taktekkning.

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? Nei

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 snøfanger over inngangsparti.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag

Etasjeskille er et trebjelkelag.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) eller med rettholt (3 punkter) innenfor 2 m. Totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.

Det er utført målinger i stue tilbygg 1. etasje (overgang mellom gammel/ny del er ikke medregnet), hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 10 mm.

Det er utført målinger i kjøkken 1. etasje, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 30 mm.

Det er utført målinger i soverom 2. etasje, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 30 mm.

Det er utført målinger i soverom 2. etasje, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 34 mm.

Det ble stedvis registrert knirk og større retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

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

Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad

6.14 Ildsted/Skorstein



Viser ildsted i stue 1. etasje.

Type pipe

Tegl

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?

Nei

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

Nei

Skorstein over tak er innsisert 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

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert vedbesiktigelsen.

Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipe i boligen og utvendig over tak. Visuell kontroll viser ingen tegn til skader eller mangler. Utover dette har ikke undertegnede utstyr eller kompetanse for tilstandsvurdering av piper og ildsteder.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.



Viser helbeslått pipe på tak.



Viser målt høyde på pipe over tak.



Viser feiluke i kjeller.

6.15 Kjøkken



Viser del kjøkkeninnredning og plassering av hvitevarer.



Viser del kjøkkeninnredning og plassering av 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

Kjøkkeninnredning fra 2013. IKEA kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate som er senere foliert. Flislagt benkrygg. Rustfri kum med 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Integrert stekovn og platetopp. Ventilator med mekanisk vifte over stekesonen.

Integrert stekovn er ikke skrudd fast i innredning.
Det er registrert flere plasser med bløtting på foliert benkeplate.
Vannrør under kum er ikke klamret og det er fare for støtskade.
Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010).
Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010).

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Ventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri. Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.



Viser foliert benkeplate og plassering kum.



Viser vann- og avløpsinstallasjoner under kjøkkenkum.



Viser stekovn som ikke er skrudd fast i innredning.



Viser eksempel av blemmer på foliert benkeplate.



Viser ventilator med mekanisk vifte.

6.16 Lovlighet

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

Byggetegninger er ikke fremlagt og er 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? Nei

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert.

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

Det gjøres oppmerksom på at kjeller ikke tilfredsstiller kravet til takhøyde.

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

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.17 Trapp



Viser trapp kjeller.



Viser åpninger mellom trinn.

Beskrivelse

Innvendige trapper er tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-2

Trapp kjeller:

Rekkverket måles til ca. 80 cm og er mindre enn kravet på 90 cm.

Trappen mangler håndløper langs veggen.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen er under 2,0 m som er krav til fri høyde, målt fri høyde ved opptrinn er 1,71 m.

Det registreres skader i nedre del av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv/grunnmur.

Trapp 2. etasje.

Rekkverket måles til ca. 80 cm og er mindre enn kravet på 90 cm.

Trappen mangler håndløper langs veggen.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Trappene er ikke i henhold til forskriftskrav, tiltak må vurderes av eier med tanke på personsikkerhet.



Viser skader i nedre del av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv/grunnmur.



Viser målt frihøyde trapp kjeller.



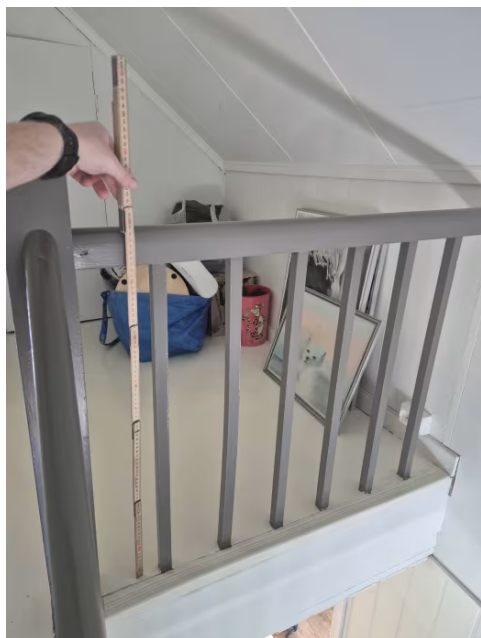
Viser målt rekkverkshøyde trapp kjeller.



Viser trapp 1. etasje.



Viser målt rekkverkshøyde trapp 2. etasje.



Viser målt rekkverkshøyde trapp 2. etasje.

6.18 Avløpsrør



Viser plassering av stakeluke i kjeller.



Viser plassering av stakeluke i kjeller.

Type avløpsrør

Plast

Sunlig avløpsrør i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Det er ukjent om hvilke arbeider som er utført siden byggeår.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

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?

Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Avløpsrør har nådd en alder hvor skader/lekkasjer kan oppstå.

Avløpsrør er kappet av i kjeller, usikker på årsak og sammenheng.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig tilkoblingspunkt (stikkledninger) ligger under bakken og er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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



Viser plassering av stakeluke i kjeller.



Viser område hvor avløpsrør er kappet.

6.19 Vannledninger



Viser plassering av hovedstoppekran i kjeller.



Viser eksempel av utførselen vannrør og ufagmessig utførelse.

Type anlegg	Plast, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er ukjent om hvilke arbeider som er utført siden byggeår.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	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 har nådd en alder hvor skader/lekkasjer kan oppstå. Vannrør er uisolerte, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk. Arbeid tilknyttet vannrør bærer preg av ufagmessig utførelse. Vannrør fra boligen og ut til offentlig tilkoblingspunkt (stikkledninger) ligger under bakken og er ikke vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør. Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. På generelt grunnlag anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.	



Viser eksempel av utførselen vannrør og ufagmessig utførelse.



Viser eksempel av utførselen vannrør og ufagmessig utførelse.



Viser eksempel av utførselen vannrør og ufagmessig utførelse.



Viser plassering av sikringsskap i kjeller.



Viser sikringsskap med elektronisk strømmåler, 63A hovedsikring, overspenningsvern og automatsikringer.

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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-2

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.

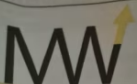
Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

Det er gjennomført en elkontroll datert 13.06.2025 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.



Elverum Elektro

TLF: 90 07 90 90

Nett:	IT 230 V
I ₀₂ maks:	10 KA fordeling
I ₀₂ min:	0,8 KA fordeling
Jordelektrode:	Jordspyd
Overgangsmotstand R _i	ohm

Kursfortegnelse

Kurs	Beskrivelse	Amp.	Type	Ledning
				mm ² Forl. måte
1	HOVEDSIKRING	63	MOELLER	16 A1
2	OVERSPENNINGSVERN		MOELLER	A1
3	PLATETOPP	20	MOELLER	4 A1
4	VASKEMASKIN TØRKETROMMEL	16	MOELLER	2,5 A1
5	STEKEOVN	16	MOELLER	2,5 A1
6	BAD	16	MOELLER	2,5 A1
7	OPPVASKEMASKIN	16	MOELLER	2,5 A1
8	VV BERREDER	16	MOELLER	2,5 A1
9	STIKK LYS KJØKKEN	16	MOELLER	2,5 A1
10	UTESTIKK VARMEPUMPE	16	MOELLER	2,5 A1
11	2 ETG	10	MOELLER	1,5 A1
12	STUE LYS STIKK I KJELLER	10	MOELLER	1,5 A1
13	GARASJE	16	MOELLER	2,5 A1
14	STIKK VARMEPUMPE LYS I KJELLER	16	MOELLER	2,5 A1

1. NÅR JORDFELBRYTEREN LØSER UT SE PKT. 1-4:

6: NÅR JORDFELBAUTOMATEN LØSER UT SE PKT. 4-6:

1. Koble ut alle kursar unntatt hovedsakling.

2. Koble inn JORDFELBRYTER.

3. Koble inn en og en kurs til JORDFELBRYTER.

4. Alle apparater på denne kurseren slås av og

anslagnsautomatikkeringen kobles inn.

5. Slå på ett og ett apparat inntil feilen gjenoppstår.

Dette apparatet forårsaker feilen. La dette apparatet

være slått av.

6. For utførelse av feilen: KONTAKT ELEKTRIKER!

SÅ RASKT SOM MULIG!

NÅR JORDFELBRYTEREN/AUTOMATEN

TESTER MÅNEDLIG VED Å TRYKKE PÅ

TESTKNAPPEN

Kunde, eller MATS NORDSTAD

Fordeling 1

Anlegg 1

Viser kursoversikt; kursoversikt samsvarer ikke med antall utgående kurser.

6.21 Varmtvannsbereder



Viser plassering av varmtvannsberedere.

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2014	
Størrelse	
200 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	
Bereder er plassert i rom uten sluk, og har ikke automatisk vannstoppventil.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.	



Viser produktinformasjon varmtvannsbereder.



Viser plugg/støpsel, ingen tegn til varmegang.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

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

Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Normal ventilering med tanke på alder og byggemåte. Kan med fordel etableres veggventiler for bedre luftskifte i enkelte rom.



Viser baderomsinnredning.



Viser klosett.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og malt panel på vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det er ukjent om hvilke arbeider som er utført siden byggeår. Bad antatt oppusset i begynnelsen av 2000 tallet.

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)?

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?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Overflater har passert over halvparten av forventet levetid. Overflater tilfredsstiller ikke krav til våtrom for bad, tettesjikt er kun etablert på gulv.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Målt fall fra tettesjikt ved dørterskel til topp slukrist er 15 mm og tilfredsstiller 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.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger i påvente av en oppgradering.

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?

Ja

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

Ja



Viser dusjkabinett.



2Viser sluk under dusjkabinett med vannlås.

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?

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Overflater har passert over halvparten av forventet levetid. Overflater tilfredsstiller ikke krav til våtrom for bad, tettesjikt er kun etablert på gulv.

Det registreres at belegg ikke er ført inn under klemring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger i påvente av en oppgradering.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, klosett og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ingen skader eller avvik ble registrert.

Ventilasjon

Type ventilerings

Mekanisk avtrekk

mekanisk avtrekk, avtrekk ført ut av vegg mot fri.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

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-0

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi overflater (vegger) ikke tilfredsstiller krav til våtrom og en eventuell skade ville da vært synlig på vegger med malt panel.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med bad (gulv og vegger) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen indikasjoner på fukt.

Dokumentasjon



Viser bilde av fjernet vannlås, belegg ikke ført under klemring.

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant