

Granlysvingen 17 2420 TRYSIL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1981

BRA: 191 m²

BRA-i: 191 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

16

TG-2

17

TG-3

7

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32171>

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

Renner og nedløp

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Utbedring av skader må påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Etasjeskille og gulv på grunn: Kjeller

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet over 20mm.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Det ble registrert 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.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Vannledninger

Oppsummering

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

Stoppekran fungerte ikke som tiltenkt.

Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist.

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling til leilighet bak luke i vegg.
Rørfordelinger til resten av huset er synlige.

Anbefalte tiltak

Stoppekran må kontrolleres av rørlegger

Det anbefales å montere vannstoppsystem i forbindelse med rørfordeling i vegg.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men stedvis er det motfall på gulvet
Høydeforskjell mellom topp gulv ved dør og topp sluk er 4,2 cm
Det er ikke etablert membran.

Vaskerommet har grovstøpt gulv med fall.

Det er panel på en vegg som går ned til gulv

Himling av panel.

Dør er plassert i våtsone.

Vannledning til utekran går gjennom yttervegg

Lufteventil på yttervegg

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerommet er ikke bygget med vanntettsjikt.
Skal rommet godkjennes som våtrom, så må en totalrehabilitering utføres.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke etablert membran

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Pga ufullstendig membran og utførelse må våtrommet oppgraderes.

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

Våtrom: Bad kjeller

Oppsummering av overflater

Det er ikke etablert sluk i badet. Wc og dusj er koblet til kvern.

Gulvet er flatt

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende sluk

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Dør er plassert i våtsoner, men blir beskyttet av dusjkabinett

Anbefalte tiltak overflater

Sluk i gulv må etableres

Badet fungerer med dagens tilstand, men ved en vannlekkasje vil vannet renne ut i tilstøtende konstruksjoner.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke etablert sluk i badet

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Sluk i gulv og fall til sluk må etableres.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

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

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

Saltutslag på murvegger

– Indikerer fukttransport gjennom veggen og avdamping av vann.

Det registreres manglende/defekt toppliste enkelte steder.

Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

På grunn av påviste forhold bør grunnmurspappen utbedres.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

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

Det er ukjent om sprekken er gjennomgående.

Det er mest sannsynlig ikke etablert fuktsperre mot grunnen, fuktighet i dekke i kjeller kan forekomme.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader.

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

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen

Rekkverket blir målt til 85 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det er sprekk i vindu i kjeller

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Karmer er værslitte.

Anbefalte tiltak

Skade i vindu må utbedres.

Justeringer/smøring anbefales.

På grunn av alder, så står utskifting av vinduer og dører for tur.

Låsekasse må ordnes.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres sprekker i fasadene

Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

Kledningen er stedvis værslitt.

OSB plater bør dekkes til, når disse ikke er fuktbestandige.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn: 1. etg

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

Kjøkken: 1. etg

Oppsummering av avtrekk

Avtrekket fungerer som normalt med bråker unormalt mye

Anbefalte tiltak avtrekk

Utbedring av avtrekksvifte bør utføres.

Trapp

Oppsummering

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.

Anbefalte tiltak

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

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av sanitærutstyr

Badekar, dusjbatteri og dusjgarnityr er over forventet levetid.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Oppgradering av utstyret kan forventes.

Oppsummering av ventilasjon

To stykk klaffventiler på yttervegg.

Oppsummering av fukt

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er mest sannsynlig ikke etablert fuktsperre mot grunnen, fuktighet i dekke i kjeller kan forekomme

Våtrom: Bad kjeller

Oppsummering av sanitærutstyr

Servanten sitter ikke fast i innredningen

Toalettet er kun festet med fugemasse

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servant må festes til innredning.

Wc bør settes fast med skruer.

Oppsummering av overflater

Det registreres svakt fall til sluk.

Høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør og topp sluk måles til 30 mm

Vindu er plassert i våtsoner men blir beskyttet av dusjvegger

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskiftning.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Det registreres misfarging og skader i overflater.

Anbefalte tiltak overflater

Silikon i dusjnise mellom gulv og vegg er byttet etter befarng.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

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

Det er ikke registrert bruk av membran i våtrom

Rørgjennomføringer er kun tett med fugemasse / silikon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Det er påført silikon på rørgjennomføringer etter befarng.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Innredning har vannskader

Klosettet er løst.

Dusjslang og hode har lekkasjer

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Klosettet bør festes bedre til gulv.

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Slange og hode bør skiftes

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er etablert rom i kjeller som våtrom, kjøkken og soverom. Dette er ikke byggemeldt

Tilbygg med inngangsparti i kjeller er ikke byggesøkt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.5.2025

Rapportdato
18.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: Jan Roger Olsson

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Roar Bjølseth Telefon: 41610876
Firma: Bjølseth Takst Epost: Bjolsethtakst@gmail.com
Adresse: Møllervegen 8 , 2409 Elverum

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Det skal settes et anslag på 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.

Flyttelass dekker det meste av stuen i 1. etg.

Informasjon om boligen

Adresse: Granlysvingen 17, 2420 Trysil

Kommunenr:	3421	Gårdsnr:	58	Bruksnr:	157	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1981					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE:

Støpt plate på mark med kjeller.
Vegger i kjeller av pusset lettklinker eller lignende.
Bindingsverk kledd med stående panel
Saltakskonstruksjon tekket med shingel
Vinduer i hovedsak fra byggeår.
Nytt vindu i kjeller og ny terrassedør.
Det er innredet i kjeller til utleiedel, denne delen er ikke søkt bruksendring.
Ytterdør av tre i 1. etg
Ytterdør av tre med glass i kjeller.
Det er gjennomgang fra hovedhus til leilighet

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: Belegg, parkett, laminat, teppe, fliser og betong

Vegger: plater, pusset mur, panel og strie

Tak: tak-ess og panel

Kjøkken 1. etg

Innredning med profilerte fronter

Overskap og underskap.

Laminert benkeplate med nedfelt stålkum og koketopp

Ettgreps blande batteri

Flisplater i benkerygg

Integrerte hvitevarer som koketopp, oppvaskmaskin og stekeovn.

Plass for kjøleskap

Kjøkken kjeller :

Profilerte fronter, overskap og underskap

Laminert benkeplate med nedfelt stålkum og ettgreps blande batteri

Flisplater i benkerygg

Integret oppvaskmaskin.

Plass for stekeovn og kjøleskap

Bad 1. etg

Fliser på gulv og vegger.

Panel i tak.

Innredning med heldekkende servant og skap under.

Overskap med speil og belysning.

Dusjvegger

Gulvstående toalett

Bad kjeller:

Belegg på gulv.

Baderomsplater på vegger

Malte plater i tak.

Innredning med heldekkende servant, skuffer under og ettgreps blande batteri

Speil med belysning over servant.

Gulvstående toalett med kvern, delevis innbygget i bakkant.

Avløpet til dusjen er også koblet til kvernen.

Dusjkabinett.

Det er ikke etablert sluk i badet.

TOMT:

Selveiertomt på ca 869 m². Informasjon hentet fra Ambita

Adkomst via kommunal vei.

Eiendommen har Offentlig vann og avløpsledning

Parkering på egen tomt

OPPVARMING:

Varmekabler, panelovner, ved og luft/luft varmepumpe

VENTILASJON::

Ventiler i vegger i kjeller.

Luftespalter i vinduer

RADON:

Det er ikke foretatt radonmåling. Boligen er heller ikke dokumentert oppført med radonsperre mot grunnen.

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

ØVRIGE BYGG:
Frittstående garasje med bod.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	191	191	0	0	44
Garasje	29	29	0	0	0
Totalt m²	220	220	0	0	44

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	97	97	0	0	44
U. etasje	94	94	0	0	0
Totalt m²	191	191	0	0	44

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	97	97	0	Vindfang, Gang, wc, bad, sov1, sov2, sov3, kjøkken og stue	
U. etasje	94	80	14	Gang, Kjøkken, Stue, bad, soverom1, soverom2, vaskerom	Bod 1 og bod 2
Totalt m²	191	177	14		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	29	29	0	0	0
Totalt m²	29	29	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	29	0	29		Garasje og bod.
Totalt m²	29	0	29		

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Glippe mellom grunnmursplast og topplist.



Løs grunnmurspapp.



Manglende topplist.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Grunnmur med kjeller

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

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

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

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? Ja

Oppsummering av drenering

TG-2

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

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

Saltutslag på murvegger
– Indikerer fukttransport gjennom veggen og avdamping av vann.

Det registreres manglende/defekt topplist enkelte steder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

På grunn av påviste forhold bør grunnmurspappen utbedres.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/underetasje

Grunnmur med innredet kjeller

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Lettklinker (lecastein eller lign)

Sprekker i grunnmur.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

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

Det er ukjent om sprekken er gjennomgående.

Det er mest sannsynlig ikke etablert fuktsperre mot grunnen, fuktighet i dekke i kjeller kan forekomme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.



Sprekker i grunnmur.



Sprekker i grunnmur.



Sprekker i grunnmur.

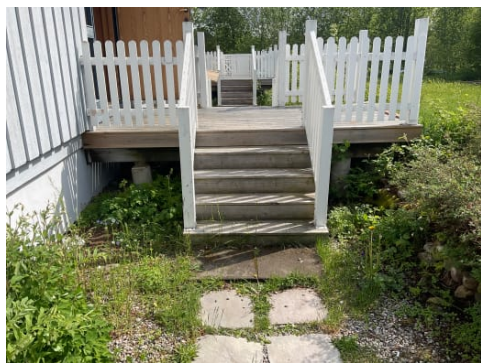
6.3 Rom under terreng



Hulltaking i vegg mot terreng.

Type rom under terreng	Innredet
Innredet kjeller.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Deler av kjeller er innredet som utleiedel i 2019	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Det måles et fukttinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader. Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.	

6.4 Balkong, terrasse, platting



Terrasse.



Skjevheter i fundamentering.



Terrasse.

Type	Terrasse
Terrasse med tilkomst fra stue og terreng. Terrasse med tilkomst fra inngangsdør og terreng	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Byttet rekkverk og utvindet terrasse. Ukjent byggeår	
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 tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres skjevheter i konstruksjonen	
Rekkverket blir målt til 85 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	
Overflatebehandling må påregnes.	



Terrasse.



Høyde rekkverk.

6.5 Vinduer og dører



Balkongdør.

Beskrivelse

Vinduer i tre fra byggeår.
Ett vindu i kjeller er satt inn i senere år.
Ytterdør 1. etg av tre fra byggeår.
Balkongdør i tre med glass fra 2019
Ytterdør i kjeller av tre med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Satt inn ny dør i kjeller, ny balkongdør og nytt vindu i kjeller

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

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?

Ja



Værslitte karmen.



Ytterdør.

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det er sprekk i vindu i kjeller

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Karmer er værslitte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skade i vindu må utbedres.

Justeringer/smøring anbefales.

På grunn av alder, så står utskifting av vinduer og dører for tur.

Låsekasse må ordnes.



Værslitte karmen.



Værslitte karmen.



Ytterdør i kjeller.

6.6 Yttervegger



Svertesopp på utvendig kledning.



Sprekker i kledning.

Type fasade Stående kledning, Murpuss, Annet

Murpuss i kjeller.
Stående panel i 1. etg
Tilbygget gang til kjeller er kledd utvendig med OSB plater

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Ja

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

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det registreres sprekker i fasadene

Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

Kledningen er stedvis værslitt.

OSB plater bør dekkes til, når disse ikke er fuktbestandige.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.



Værslitt kledning.



Værslitt kledning.



Værslitt kledning.



OSB plater utvendig tilbygg.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Redusert lufting i raftet.



Ikke gangbart gulv.

Type loft

Kaldtloft

Kaldtloft med adkomst i gang 1. etg

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

Nei

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

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Ikke gangbart gulv, så gjennomføringer er ikke kontrollert

Det registreres noe redusert lufting ved raft på grunn av isolasjon

6.8 Renner og nedløp



Frostspreng i nedløpsrør.



Frostspreng i nedløpsrør.

Type	Aluminium
Renner og nedløp av aluminium	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av skader må påregnes.	
Utbedringskostnader	Under 10 000



Frostsprengh i nedløpsrør.



Frostsprengh i nedløpsrør.

6.9 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon.



Takkonstruksjon.

Takkonstruksjon

Saltak

Saltakskonstruksjon tekket med shingel.

Inspisert fra

På tak

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

Nei

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

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

6.10 Takteking



Mose på taktekking.

Type tekking	Pappshingel
Pappshingel.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takshingelen er byttet etter byggeår, ukjent årstall.	
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?	Ukjent
Oppsummering av taktekking	
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	

TG-1

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	

TG-1

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn: 1. etg

Type	Betongdekke, Trebjelkelag
Støpt dekke i kjeller Trebjelkelag i etasjeskiller	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.	
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.	

TG-2

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn: Kjeller

Type	Betongdekke
Betongdekke.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet over 20mm.	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.	
Det ble registrert 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.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.14 Ildsted/Skorstein



Lukket peis i stue 1. etg

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Lukket peis i 1. etg. Vedovn i kjeller.	
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
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale.	



Sotluke i kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.



Vedovn i kjeller.

6.15 Kjøkken: 1. etg



Unormal slitasje på overflater.

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

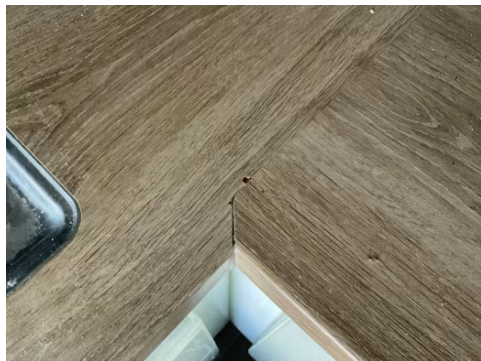
Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Avtrekk



Unormal slitasje på overflater.



Unormal slitasje på overflater.



Kjøkken.

Type avtrekk

Mekanisk

Mekanisk avtrekk over tak

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekket fungerer som normalt med bråker unormalt mye

Anbefalte tiltak avtrekk

Utbedring av avtrekksvifte bør utføres.



Kjøkken.

6.16 Kjøkken: Kjeller



Kjøkken i kjeller.

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator over stekovn med utløp på yttervegg

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1



Kjøkken i kjeller.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det er etablert rom i kjeller som våtrom, kjøkken og soverom. Dette er ikke byggemeldt

Tilbygg med inngangsparti i kjeller er ikke byggesøkt.

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

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

Nei

Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Takhøyden er varierende mellom 210 og 220 cm i leilighet

Resterende kjeller har varierende takhøyde ca 207

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

6.18 Toalettrom



Sprekk i speil over servant.



Toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd systerne?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-1

Sprekk i speil over servant

6.19 Trapp



Beskrivelse

Åpen tretrapp

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

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?

Nei

Avstand mellom spiler i rekkverk.



Avstand mellom trinn.



Manglende håndløper.

Oppsummering av trapp

TG-2

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering

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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	
Det er etablert avløpskvern på bad i kjeller, denne er innbygget med kasse og ikke tilgjengelig for inspeksjon.	

TG-1

6.21 Vannledninger



Stoppekran.



Vannfordeling til leilighet.

Type anlegg	Kobber, Plast, Rør i rør system
Vannledninger er delvis skjult i vegger og gulv, vurderingene begrenser seg til synlige vannledninger	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	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?	Ja

Oppsummering av vannledninger

TG-3

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

Stoppekran fungerte ikke som tiltenkt.

Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist.

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling til leilighet bak luke i vegg.
Rørfordelinger til resten av huset er synlige.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Stoppekran må kontrolleres av rørlegger

Det anbefales å montere vannstoppsystem i forbindelse med rørfordeling i vegg.

Utbedringskostnader

Under 10 000

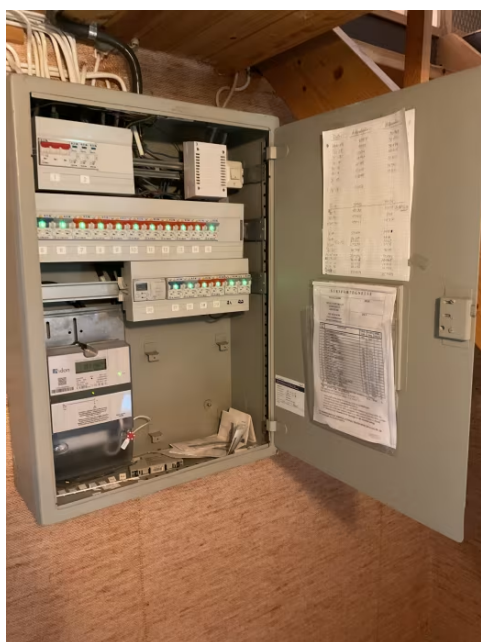
6.22 Elektrisk



Lampe på vaskerom.



Hovedinntak.



Sikringskap.

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Sikringsskap plassert i gang kjeller

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

UTSKIFTING AV INNMAT I SIKRINGSSKAP. INST AV KJØKKEN. 1. ETG.
INST AV KJELLE LEILIGHET.NYE KURSER TIL STIKK KJØKKEN,OPPVASKMASKIN OG KOMFYR.NY
KURS TIL
STEKOVN OG KJØLESKAP PÅ KJØKKEN 1.ETG.
NY KURS FOR VASKEMASKIN
MONTERING AV VIFTE PÅ BAD.NY KURS FOR VARMEPUMPE.
BYTTET 2 STK TERMOSTATER.EKSISTERENDE VARMEKABLER MÅLT OG FUNNET IORDEN.
MONTERTE LAMPE I TAK
(LEVERT AV KUNDE)V/BAD.BYTTET 2 STK BRYTERE FOR LYS I TAK.
INSTALLASJON AV INNGANGSPARTI KJELLERLEILIGHET.TILKOBLET EKSISTERENDE KURS NR:18.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

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

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Ja

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

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Kabel til lampe i vaskerom er ikke festet og har synlige kabler.

6.23 Varmesentral



Varmepumpe.



Varmepumpe.

Type anlegg	Varmepumpe
Luft/luft varmepumpe montert 2024	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ingen service etter montering	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-0

6.24 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder.

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2022	
Størrelse	
194	
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

6.25 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.26 Våtrom: Vaskerom



Sluk.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Gulv av betong
Vegger av pusset mur og panel
Himling av panel

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

Ja

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

Ja

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

Ja

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

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei



Gjennomføring i vegg.



Gjennomføring i vegg.



Oppsummering av overflater

TG-3

Gulvet har fall til sluk, men stedvis er det motfall på gulvet
Høydeforskjell mellom topp gulv ved dør og topp sluk er 4,2 cm
Det er ikke etablert membran.

Vaskerommet har grovstøpt gulv med fall.

Det er panel på en vegg som går ned til gulv

Himling av panel.

Dør er plassert i våtsone.

Vannledning til utekran går gjennom yttervegg

Lufteventil på yttervegg

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerommet er ikke bygget med vanntettsjikt.
Skal rommet godkjennes som våtrom, så må en totalrehabilitering utføres.

Utbedringskostnader overflater

50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

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

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

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-3

Det er ikke etablert membran

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Pga ufullstendig membran og utførelse må våtrommet oppgraderes.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk

50 000 - 150 000

Sanitærutstyr

Badekar.



Uegnede materialer i våtsone.



Gjennomføring i gulv.

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin
Utslagsvask av plast
Badekar

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Badekar, dusjbatteri og dusjgarnityr er over forventet levetid.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Oppgradering av utstyret kan forventes.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Naturlig avtrekk

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

To stykk klaffventiler på yttervegg.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Ja

Oppsummering av fukt

TG-2

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er mest sannsynlig ikke etablert fuktsperre mot grunnen, fuktighet i dekke i kjeller kan forekomme

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.27 Våtrom: Bad kjeller



Bad i kjeller.



Bad i kjeller.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Gulv med belegg og oppbrett av belegg på vegg. Vegger med plater Himling med plater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er etablert i 2019	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ikke kontrollert
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	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-3

Det er ikke etablert sluk i badet. Wc og dusj er koblet til kvern.

Gulvet er flatt

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende sluk

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Dør er plassert i våtsoner, men blir beskyttet av dusjkabinett

Anbefalte tiltak overflater

Sluk i gulv må etableres

Badet fungerer med dagens tilstand, men ved en vannlekkasje vil vannet renne ut i tilstøtende konstruksjoner.

Utbedringskostnader overflater

50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja



Wc.
innebygget kvern til wc og dusj.



Dusjkabinett.

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-3**

Det er ikke etablert sluk i badet

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Sluk i gulv og fall til sluk må etableres.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning med heldekkende servant med skuffer
Speil over innredning med lys
Dusjkabinett og wc

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sistene til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Servanten sitter ikke fast i innredningen
Toalettet er kun festet med fugemasse

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servant må festets til innredning.
Wc bør settes fast med skruer.

Ventilasjon

Type ventileringsmekanisme Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk på yttervegg

Er ventilasjonen funksjonstestet? Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt **TG-1**

Dokumentasjon



Hulltaking i tilstøtende rom.

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.28 Våtrom: Bad 1. etg



Avskalling på gulvflis.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger
Panel i tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er oppgradert i senere tid. Ukjent årstall

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?

Nei

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

Ja

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

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Missfarging.



Bad.



Bad.

Oppsummering av overflater

TG-2

Det registreres svakt fall til sluk.

Høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør og topp sluk måles til 30 mm

Vindu er plassert i våtsoner men blir beskyttet av dusjvegger

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskiftning.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Det registreres misfarging og skader i overflater.

Anbefalte tiltak overflater

Silikon i dusjnisse mellom gulv og vegg er byttet etter befaring.

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

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

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

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

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

Det er ikke registrert bruk av membran i våtrom

Rørgjennomføringer er kun tett med fugemasse / silikon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Det er påført silikon på rørgjennomføringer etter befaring.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr



Bad.



Vannskade på innredning.



Vannskade på innredning.

Beskrivelse

Innredning med heldekkende servant
Overskap og speil med belysning
Skyvedører til dusj
Gulvstående toalett

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Innredning har vannskader

Klosettet er løst.

Dusjslang og hode har lekkasjer

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Klosettet bør festes bedre til gulv.

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Slange og hode bør skiftes

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Naturlig avtrekk

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

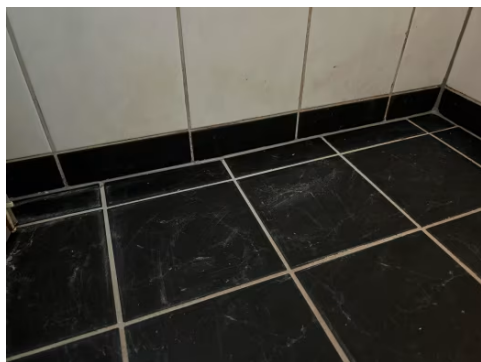
Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei



Rørgjennomføringer tettet med silikon.



Overflate dusjnisje.



Rørgjennomføringer tettet med silikon.



Garasje.



Garasje.



Garasje.



Garasje.

Beskrivelse

Støpt plate på mark.
Saltakskonstruksjon tekket med shingel.
Bindingsverksvegger kledd med stående panel.
Delevis isolert og plastet innvendig .

Betongdekket har sprekker.
Utvendig vedlikehold må påregnes.

Det er ikke satt tilstandsgrad på garasjen.

6.30 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant