

Furuknappen 91 2415 HERADSBYGD

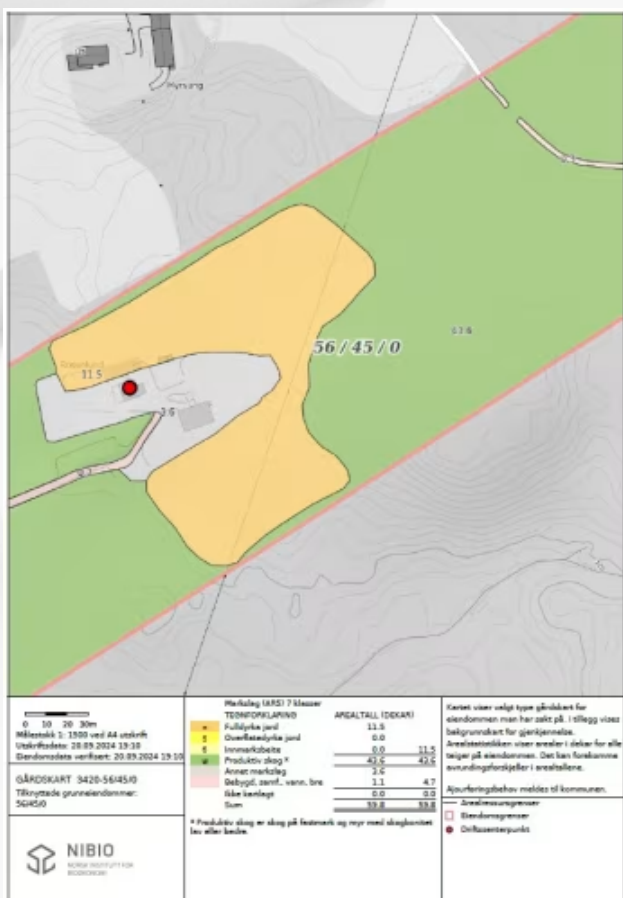
Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1935

BRA: 226 m²

BRA-i: 226 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

16

TG-2

11

TG-3

5

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, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/23334>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur m/kjeller har større skader/sprekker.

Tilbygget del er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i nedre del av grunnmur. Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.

Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking.

Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer som en grovkjeller.

Det gjøres oppmerksom på at det var installert en avfukter i kjeller på befaringsdagen og en korrekt luftfuktighet i kjeller kan måles.

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.

Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke, videre anbefales det fortsatt bruk av avfukter for å bedre luftfuktigheten.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom: Tilbygget del

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Målt fall fra topp vinyl ved dørterskel til topp slukrist er 35 mm og tilfredsstillende kravet på 25 mm.

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

Det registreres svellinger, misfarging og skader i overflater i dusjsone, dette kan settes i sammenheng med fuktskade på baderomsplater.

Anbefalte tiltak overflater

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

Skaden er meldt inn som forsikrings sak med plan om utbedring før salg.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Slukrenne plassering gjør det vanskelig for tilfredsstillende etablering av tettesjikt med våtromsvinyl, blemmer mellom sluk og vegg kan forekomme.

Det er registrert fuktskade på baderomsplater, dette kan mest sannsynlig settes i sammenheng med feil utførelse (her er det viktig å følge monteringsveiledningen på det aktuelle produktet).

Rørgjennomføringer er ikke kontrollert, skjult bak mansjett/deksel.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Skaden er meldt inn som forsikrings sak med plan om utbedring før salg.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 10 000 - 50 000

Oppsummering av fukt

Det registreres fukt og skader i tilknytning til våtrommet og hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser høyt fuktinnhold og skader på baderomsplater som følge av høyt fuktinnhold.

Anbefalte tiltak fukt

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.

Skaden er meldt inn som forsikrings sak med plan om utbedring før salg.

Utbedringskostnader fukt: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

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

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast ved mellomgang.

Anbefalte tiltak

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

Takvann er ført ned til lukket overvannssystem, lukket rørsystem anbefales kontrollert/inspisert.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket blir målt til 96 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

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

Overflatebehandling må påregnes og er en del av normalt vedlikehold på terrassegulv.

Yttervegger

Oppsummering

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

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder uten tegn til fukt- og råteskade på kledningsbord. Malt/ umalt endevend registrert på stående kledning. Umalt eller malingslitt endevend fungerer som sugerør og trekker fukt opp i treverket. Resultatet blir oppsprekking og råte. Panel er avsluttet nærmere beslag/vannbrett og terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes 8-10 mm over beslag/vannbrett og minimum 30 cm over terreng.

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det registrert manglende musetetting.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre musetetting bak kledningen.

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.

Måling utført i 1. etasje opprinnelig del hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 4 mm.

Måling utført i 2. etasje opprinnelig del hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 15 mm.

Måling utført i 1. etasje tilbygget del hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 11 mm.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

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

Toalettrom

Oppsummering

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak

Undersøke muligheten for å etablere en drengåpning slik at eventuelt lekkasjevann vil ha avrenning til sluk/vannstoppeventil. Dette forutsetter riktig oppbygging bak sistene.

Trapp

Oppsummering

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

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr (åpning er målt til 10,5cm).

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Vannledninger

Oppsummering

Rørstrekk i krypkjeller er uisolerte og utsatt for frost

Vannrør fra boligen(stikkledninger) ligger under bakken og er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

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

Anbefaler regelmessig kontroll av funksjon hovedstoppekran.

Ventilasjon

Oppsummering

Enkelte rom mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu (dette gjelder opprinnelig del).

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Våtrom: Opprinnelig del

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Målt fall fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist er 20 mm og tilfredsstillende ikke kravet på 25 mm. Membran/tettesjikt er antatt ført opp mot terskel med minimum 5mm slik at kravet på 25 mm er tilfredsstillende. Gerikter og eikelist hindrer kontroll av membran ved døråpning.

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

Det registrert noe fargeforskjeller på overflater i og utenfor dusjsone, dette kan settes i sammenheng med bruk av manglende rengjøring og bruk av ulike dusjsåper som kan sette farger i fliser og fuger over tid.

Anbefalte tiltak overflater

Vindu og karmister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres løse lister tilknyttet leddet dusjdør.

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterner. Eier foreviste dokumentasjon på godkjent løsning uten drengåpning (TECE Sealbag).

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Nye lister på leddet dusjdør.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygde sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Undersøke muligheten for å etablere en dreksåpning slik at eventuelt lekkasjevann vil ha avrenning til sluk/vannstoppeventil. Dette forutsetter riktig oppbygging bak sisterner.

Bygningsdeler med TG-IU

Krypkjeller

Oppsummering

Det er en krypkjeller under deler av huset.

Krypkjelleren har ingen adkomst utover åpning i grunnmur fra kjeller. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en fysisk inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.

Krypkjelleren har for liten lufting som gjør at fuktig luft ikke blir ventilert ut av krypkjelleren, med påfølgende risiko for en skadeutvikling i konstruksjoner og materialer.

Anbefalte tiltak

Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke etablert sluse mellom boenheten og garasje, slik som plantegning viser.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.9.2024

Rapportdato
16.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: Ivar Busterud Bjørnstad
Navn: Pernille Lier Bjørnstad

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? **Nei**
Ikke fremlagt og derfor ikke gjennomgått.

Informasjon om bygningsesakkyndig

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

Telefon: 95948982
Epost: espen@slettentakst.no



Om bygningsesakkyndig:

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

Egne premisser:

Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg/eierskifte. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. 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.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Furuknappen 91, 2415 Heradsbygd

Kommunenr: 3420 Gårdsnr: 56 Bruksnr: 45 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1935
Bolitipe: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGEMÅTE

Enebolig over 1 1/2 plan med kjeller, opprinnelig byggeår ca. 1935. Totalrenovert med tilbygg i 2021. Tilbygg over 1 plan i 2022/2023. Byggegrunn med morenemasse. Opprinnelig del med grunnmur med kjeller av sparesteinsmur og støpt betonggulv. Tilbygg med støpt plate på mark. Opprinnelig del med yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med trefiberisolasjon og utvendig kledd med liggende trepanel. Tilbygget del med yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med mineralull og utvendig kledd med liggende trepanel. Etasjeskillere av trebjelkelag. Saltak takkonstruksjon, tekking med metallplater og torv. Renner og nedløpsrør i metall. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Terrassedører i tre med 2 og 3-lags isolerglass. Vinduer i tre med 2 og 3-lags isolerglass.

Konstruksjon isolert med trefiberisolasjon og bruk av system fra Hunton. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

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

TOMT

Eiendommen beliggende i område bestående av gårdsbruk og eneboliger i Furuknappen, ca 10,9 km syd fra Elverum sentrum som er kommunesentrum i Elverum kommune. Stor tomt med 3420-56/45/0/0 på 59 722,3 kvm (seeiendom.no). Området har et rikt dyreliv med gode jakt- og fiskemuligheter, samt fint og lett turterreng og skiløyper på vinterstid.

Skrånet eiet tomt på 59,8 dekar (59 722,3 kvm), hvorav 11,5 dekar med fulldyrka jord, 43,6 med produktiv skog, 3,6 dekar annet markslag og 1,1 dekar bebyggd/samferdsel. Eiendommen har gode lys- og solforhold. Innkjøring, oppstillingsplass og interne gangveger er gruset. Hageanlegg er opparbeidet med plen, planter, busker og trær. Eiendommen er tilknyttet privat vann- og avløpsanlegg.

PARKERING

Parkering i garasje og oppstillingsplass.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Vinyl, flis, teglstein, tregulv, betong.

Vegg: Flis, baderomsplater, panel.

Tak: Panel.

Overflater med normal bruksslitasje alder og påkostninger tatt i betraktning. Det er gammeldags stil med bruk av brukte materialer, så slitasje og merker i gulv og vegger er påregnelig.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og vedfyring.

Massovn med peisdell og bakerovn i kjøkken. Elektrisk i gulvvarme i vindfang, toalettrom og våtrom 2. etasje. Vannbåren varmeanlegg med gulvvarme i tilbygget.

VENTILASJON

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

Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på våtrom, avtrekk ført ut av vegg mot fri. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut av vegg 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 funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskerien 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.

Betragtningene 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.
- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.
- Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Laftet konstruksjon en forventet tid for utbedring på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Torvtak en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 30/40/50 år.
- Torvtak en forventet tid for utbedring: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Metallplater en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 30/40/50 år.
- Tegltakesten 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
- Tappeamaturer: 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?
2020	Byttet bunnsvill på opprinnelig tømmerkonstruksjon.	Ja
2021	TV-prosjekt utførte totalrenovering av boligen og tilbygg med inngangsparti og bad.	Ja
2022-2023	Tilbygg over et plan med mellomgang, gang, tv-stue, tre soverom, bad med badstu, sluse og garasje.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	226	226	0	0	41
Låve	204	0	204	0	0
Totalt m²	430	226	204	0	41

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	183	183	0	0	37
2. etasje	43	43	0	0	4
Totalt m²	226	226	0	0	41

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	56	43	13
Totalt m²	56	43	13

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	183	139	44	Vinfang, toalettrom, kjøkken, mellomgang, gang, stue, tre soverom, bad og badstu.	Garasje
2. etasje	43	43	0	Oppholdsrom, bad og soverom.	
Totalt m²	226	182	44		

Bygning: Låve

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	124	0	124	0	0
2. etasje	80	0	80	0	0
Totalt m²	204	0	204	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	124	0	124		Lager med fjøsdel.
2. etasje	80	0	80		Lager
Totalt m²	204	0	204		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet i 2. etasje er ikke målbar pga takhøyde under 190cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Areal hems med tilkomst fra stige er ikke medtatt i arealoversikt, målt gulvareal er 39 kvm (høyde fra 0,39m til 1,59m).

Areal kjeller med tilkomst fra luke i gulv kjøkken er ikke medtatt i arealoversikt, 23 kvm (høyde +/- 1,7m)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Viser fuktmerker grunnmur i kjeller (ved trapp).



Viser fuktmåling, måling viser indikasjoner på fukt i nedre del av grunnmur.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Ny drenering rundt opprinnelig del ble utført i 2020.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert? Ja

Er det manglende fuktsikring 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)? Nei

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

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

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast ved mellomgang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Takvann er ført ned til lukket overvannssystem, lukket rørsystem anbefales kontrollert/inspisert.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.



Viser manglende grunnmursplast.



Et nedløp er ikke tilknyttet avløpsanlegg i grunn, her er det etablert utkast med godt terrengfall.

6.2 Grunnmur og fundament



Viser skader/sprekker i grunnmur med kjeller.



Viser skader/sprekker i grunnmur med kjeller.

Type Fundament/Grunnmur

Plate på mark, Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn

Byggegrunn av løsmasse

Type grunnmur i kjeller

Betong med sparestein

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

Grunnmur m/kjeller har større skader/sprekker.

Tilbygget del er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad



Viser skader/sprekker i grunnmur med kjeller.



Viser skader/sprekker i grunnmur med kjeller.



Viser skader/sprekker i grunnmur med kjeller.



Grunnmur er utvendig isolert, grunnmursplast og belagt med fasade/grunnmursplater, utvendig grunnmur ikke tilgjengelig for kontroll.

6.3 Kryp kjeller

Oppsummering av krypkjeller**TG-IU**

Det er en krypkjeller under deler av huset.

Krypkjelleren har ingen adkomst utover åpning i grunnmur fra kjeller. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en fysisk inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.

Krypkjelleren har for liten lufting som gjør at fuktig luft ikke blir ventilert ut av krypkjelleren, med påfølgende risiko for en skadeutvikling i konstruksjoner og materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.



Viser åpning i grunnmur fra kjeller.



Viser del av krypkjeller fra åpning.



Viser del av krypkjeller fra åpning.



Viser del av kryptkjeller fra åpning.

6.4 Rom under terreng



Viser tilkomst til rom under terreng via luke i gulv.



Viser fuktmerker grunnmur i kjeller (ved trapp).

Type rom under terreng Grovkjeller

Er det synlige skader eller påvist fukt? Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i nedre del av grunnmur. Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.

Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

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.

Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer som en grovkjeller.

Det gjøres oppmerksom på at det var installert en avfukter i kjeller på befaringsdagen og en korrekt luftfuktighet i kjeller kan måles.

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.

Lagring av fuktmømfintlige varer anbefales ikke, videre anbefales det fortsatt bruk av avfukter for å bedre luftfuktigheten.

Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad



Viser fuktmåling, måling viser indikasjoner på fukt i nedre del av grunnmur.

6.5 Balkong, terrasse, plattig



Viser terrasse i trekonstruksjoner.



Viser terrasse i trekonstruksjoner.

Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2021: TV-prosjekt utførte totalrenovering av boligen og tilbygg med inngangsparti og bad. 2022-2023: Tilbygg over et plan med mellomgang, gang, tv-stue, tre soverom, bad med badstu, sluse og garasje.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, plattig

TG-2

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket blir målt til 96 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Overflatebehandling må påregnes og er en del av normalt vedlikehold på terrassegulv.



Viser balkong i trekonstruksjoner.



Viser målt rekkverkshøyde, rekkverket blir målt til 96 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2022.

Terrassedør i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2021.

Terrassedør i tre med 3-lags isolerglass, produksjonsår 2021.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2021.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2022.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Ingen avvik eller skader ble registrert.

Enkelte vinduer og dører har behov for justering og smøring, dette ses som en del av normalt vedlikehold.

6.7 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2021: TV-prosjekt utførte totalrenovering av boligen og tilbygg med inngangsparti og bad. 2022-2023: Tilbygg over et plan med mellomgang, gang, tv-stue, tre soverom, bad med badstu, sluse og garasje.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

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

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder uten tegn til fukt- og råteskade på kledningsbord. Malt/ umalt endeved registrert på stående kledning. Umalt eller malingslitt endeved fungerer som sugerør og trekker fukt opp i treverket. Resultatet blir oppsprekking og råte. Panel er avsluttet nærmere beslag/vannbrett og terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes 8-10 mm over beslag/vannbrett og minimum 30 cm over terreng.

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det registrert manglende musetetting.

Viser område med kort avstand fra terreng til panel.



Viser kort avstand fra terreng til panel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre musetetting bak kledningen.



Viser område med kort avstand fra terreng til panel.



Viser kort avstand fra terreng til panel.



Viser terrassedør med slitasje/skader på utforinger og lister.



Viser slitasje/skader på utforinger og lister.



Viser eksempel av panel som har kort avstand til vannbrett/beslag.



Viser ubehandlet endeved.



Viser eksempel av manglende musetetting, åpning mellom bånd og kledning er stor.



Viser eksempel av manglende musetetting, åpning mellom bånd og kledning er stor.



Viser eksempel av manglende musetetting, åpning mellom bånd og kledning er stor.



Viser eksempel av manglende musetetting, åpning mellom bånd og kledning er stor.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
<p>Dette gjelder loft i tilbygg fra 2022.</p>	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<p>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</p>	
<p>Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.</p> <p>Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.</p>	
TG-1	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
---	-----

2021: TV-prosjekt utførte totalrenovering av boligen og tilbygg med inngangsparti og bad.
2022-2023: Tilbygg over et plan med mellomgang, gang, tv-stue, tre soverom, bad med badstu, sluse og garasje.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
---	-----

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

Ingen avvik eller skader ble registrert.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
-----------------	--------

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
--	-------------

Ingen avvik eller skader ble registrert.

6.11 Taktekking

Type tekking	Metallplater, Torv
--------------	--------------------

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

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

2021: TV-prosjekt utførte totalrenovering av boligen og tilbygg med inngangsparti og bad.
2022-2023: Tilbygg over et plan med mellomgang, gang, tv-stue, tre soverom, bad med badstu, sluse og garasje.

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

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

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

Oppsummering av taktekking	TG-1
-----------------------------------	-------------

Ingen avvik eller skader ble registrert.



Viser etablert takstige.



Viser etablerte snøfanger på tekking.



Viser etablerte snøfanger på tekking.

Er det krav til snøfanger?

Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på 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

Ingen avvik eller skader ble registrert.



Viser etablerte snøfanger på tekking.



Viser etablerte snøfanger på tekking.



Viser etablerte snøfanger på tekking.



Viser etablerte snøfanger på tekking.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
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.	
Måling utført i 1. etasje opprinnelig del hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 4 mm. Måling utført i 2. etasje opprinnelig del hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 15 mm. Måling utført i 1. etasje tilbygget del hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 11 mm.	
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	
Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.14 Ildsted/Skorstein



Viser pipe med Massovn med peisdell og bakerovn i kjøkken.

Type pipe	Tegl
Opprinnelig teglsteinspipe, pipe er rehabilitert med stålør.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Massovn med peisdell og bakerovn i kjøkken.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Ingen avvik eller skader ble registrert.

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



Viser pipe med Massovn med peisdel og bakerovn i kjøkken.



Viser pipe 1. etasje.



Viser pipe 2. etasje.

6.15 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.



Viser eksempel av fronter kjøkkeninnredning.

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

Kjøkkeninnredning fra 2021 med profilerte fronter. Heltre benkeplater. Porselenskum med 1-greps blande batteri med uttrekkbar tut. Integrerte hvitevarer.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Innredning med spesiallaget fronter av brukte materialer, sår, hakk og slitasje er en del av designet.

Komfyrvakt etablert (krav fra 2010).

Vannstoppeventil etablert (krav fra 2010).

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

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

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-0

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



Viser eksempel av fronter kjøkkeninnredning.



Viser porselenskum.



Viser vann- og avløpsinstallasjoner under kum.



Viser manglende klamring av vannrør og manglende tettehylse mellom vannrør og varerør (rør i rørsystem).



Viser ventilator med mekanisk vifte over stekesonen.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

Det er ikke etablert sluse mellom boenheten og garasje, slik som plantegning viser.

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

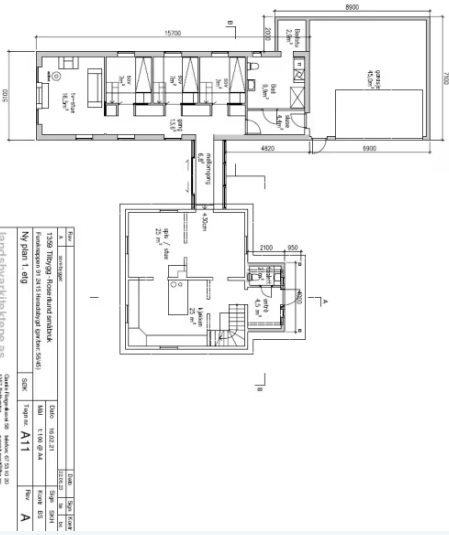
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Ferdigattest gitt 01.11.2023 og gjelder for: Rehabilitering/tilbygg eksisterende enebolig og privat avløpsanlegg.

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

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



Viser plantegning 1. etasje.



ELVERUM KOMMUNE

Landsbyarkitekter AS
Gamle Ringeriksvei 5B
1357 BEKKESTUA

Byggesøk
Vår dato: 01.11.2023
Vår referanse: 2022001165-24
Arkiv: 21/1165/
Deres dato:
Deres referanse:
Vår saksbehandler: Harald Brodahl

Ferdigattest for tilbygg enebolig og privat utslipp - Furuknappen 91. Heradsdykt
for arbeid etter § 20-1 og 2 i plan- og bygningssloven av 01.07.2010, jfr. § 21-10.
(Erstatter midlertidig brukstillatelse dat. 14.07.2021)

Tiltakshaver:	Ivar Busterud Bjørnstad	Tiltakets art:	Nybygg og avløpsanlegg
Adresse:	Grøndalsbakken 31 2414 ELVERUM	Byggets art:	Tilbygg enebolig og privat avløpsanlegg
Byggestedets adresse:	Furuknappen 91	G.nr:	56
Bygningens nr.:	30086854	B.nr.:	45
Søknadsdato:	04.03.2021	F.nr.:	Snr.:
Vedtaksdato:	11.03.2021	Avgjørelse nr.:	150/21
Bruksareal:		Vedtaksnr. for ferdigattest:	433/23
99 m ²			

Eiendommen er tilknyttet nytt avløpsanlegg.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. 8 i SAK10.

Ferdigattesten gjelder for: Rehabilitering/tilbygg eksisterende enebolig og privat avløpsanlegg.

Ilg. anmodning mottatt 01.11.2023 fra ansvarlig søker er det ikke registrert mangler.

Søker er ansvarlig for at foretak med ansvarsett i tiltaket orienteres om dette vedtak.

Med hilsen

Harald Brodahl
avdelingsleder enhet byggesøk

Telefon: 4323 0000 | Adresse: PB 403, 2032 Elverum | Internett: www.elverum.kommune.no | E-post: oppstart@elverum.kommune.no | Bank: 1022 85 60001

Viser ferdigattest.

6.17 Toalettrom



Viser toalettrom.



Viser vegghengt toalett med innebygget systerne, ikke etablert dremsåpning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra innebygd systerne

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Ja

Er det manglende dremsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne?

Ja

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Det er ikke etablert noen dremsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Undersøke muligheten for å etablere en dremsåpning slik at eventuelt lekkasjevann vil ha avrenning til sluk/vannstoppeventil. Dette forutsetter riktig oppbygging bak systerne.



Viser etablert føler tilknyttet vannstoppeventil.



Viser servantinnredning.



Viser ventilering med mekanisk vifte, avtrekk ført ut av vegg mot fri.

6.18 Trapp



Viser trapp med manglende håndløper langs vegg.

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

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

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr (åpning er målt til 10,5cm).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på vegg for bedre sikkerhet anbefales etablert.



Viser åoning mellom opptrinn, målt åpning er over 10 cm (10,5 cm).



Viser målt høyde rekkverk, rekkverk tilfredsstillende krav på 90 cm.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse TV-prosjekt utførte totalreovering av boligen og tilbygg med inngangsparti og bad i 2021, samt tilbygg over et plan med mellomgang, gang, tv-stue, tre soverom, bad med badstu, sluse og garasje i 2022/2023.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ja

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

Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Ingen avvik eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Avløpsrør fra boligen(stikkledninger) ligger under bakken og er ikke vurdert.

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

6.20 Vannledninger



Viser hovedstoppekran plassert i kjeller, hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

Type anlegg

Kobber, Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse TV-prosjekt utførte totalrenovering av boligen og tilbygg med inngangsparti og bad i 2021, samt tilbygg over et plan med mellomgang, gang, tv-stue, tre soverom, bad med badstu, sluse og garasje i 2022/2023.

Er det etablert fordelerskap?

Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?

Nei

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

Nei

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

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

Rørstrekk i krypkjeller er uisolerte og utsatt for frost

Vannrør fra boligen(stikkledninger) ligger under bakken og er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Anbefaler regelmessig kontroll av funksjon hovedstoppekran.



Viser åpen rørfordeler med rør i rørsystem frem til sanitær installasjoner for opprinnelig del, rørfordeler plassert i kjeller.



Viser plassering av fordelskap med rør i rørsystem frem til sanitær installasjoner for tilbygget del, fordelskap plassert i garasje.



Viser innvendig i fordelskap med rørfordeler og rør i rørsystem, samt tilførsel for varmesystem og sanitærsystem til opprinnelig del.

6.21 Elektrisk



Viser sikringskapp med automatsikringer, sikringskapp for opprinnelig del plassert i entre.

ELEKTRONINSTALLASJON		INSTALLASJON	
Prosjekt/Navn	Elektrisk installasjon	Anleggstr.	
Oppmåling	Morten Mathisen	Måler nr.	
Adresse	Islandsvegen 1	Dato for installasjon / sist endret	
Prosjekt / Slett	2402 ELVERUM	Viktig: Eierbruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og at det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk.	
Dato for	20.07.2020		
E-gene	ene@wiser.no		
LOKALE		KUNNE	
Dokumentnummer	5250	Kunne nummer	5250
ANLEGGSDATA			
Prosjekt/Navn	Isle Bjørnstad	Hus nr.	91
Adresse	FuruKnappen	OSB-nummer	
Prosjekt / Slett	Isle Bjørnstad		
SPESIFISKE OG KONTROLLPUNKTER			
Forsyning		ANNE EGGEN DATA	
Forplant	Tablo	Systemspenning (Veff)	230 / 50
		Spenningskabel	(V) / (Hz)
Instans	(BA) <input type="checkbox"/> MME <input type="checkbox"/> DDPG <input type="checkbox"/>	Forsikringsystem	IT
II Min	(BA) <input type="checkbox"/> SP <input type="checkbox"/>	Forsikringsverdi	2x22 A
III Max	(BA) <input type="checkbox"/> SP <input type="checkbox"/>	Løsløstakke (type)	Ringord ca. Wire rulle bolig
IV Min	(BA) <input type="checkbox"/> SP <input type="checkbox"/>	Tilslutningspunkt (protekt)	Sikringskapp
Kurs nr.	Laadbeholdelse / altp	Verd	Kost
		(kWh)	(kr)
1	PLUKSTOPP	EATON	15 K 2.5 15 A1 30
2	STIKKSTIKK	EATON	15 K 2.5 15 A1 30
3	OPPVARMSKAP	EATON	15 K 2.5 15 A1 30
4	KJØLEAPPARAT	EATON	15 K 2.5 15 A1 30
5	TOILETT LØFTSTUE KJØLEAPPARAT	EATON	15 K 2.5 15 A1 30
6	STUE SPINDESTUE	EATON	15 K 2.7 15 A1 30
7	LØFTSTUE SOVEROM 2 ETG	EATON	15 K 2.7 15 A1 30
8	BAD 2 ETG	EATON	15 K 2.8 15 A1 30
9	LØFTSTUE	EATON	15 K 2.8 15 A1 30
10	SØNNETROMMEL	EATON	15 K 2.8 15 A1 30
11	VV BEREDER	EATON	15 K 2.8 15 A1 30
12	STAVKONTAKT KJØLEAPPARAT	EATON	15 K 2.8 15 A1 30
13	BRANNKONTAKT	EATON	15 K 2.8 15 A1 30
14	HØRINGSKAP	EATON	15 K 2.11 15 A1 30
15	OVERBELASTNINGSVERN	EATON	15 K 2.11 15 A1 30
16	BRUKER SENSOR LITELAMPE	EATON	15 K 2.11 15 A1 30
17	BRUKER SENSOR LITELAMPE	EATON	15 K 2.11 15 A1 30
18	BRUKER SENSOR LITELAMPE	EATON	15 K 2.11 15 A1 30
19	ASTROLOG	EATON	15 K 2.11 15 A1 30

Viser kursoversikt.

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

Nei

Type sikringer Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

2021: TV-prosjekt utførte totalrenovering av boligen og tilbygg med inngangsparti og bad.
2022-2023: Tilbygg over et plan med mellomgang, gang, tv-stue, tre soverom, bad med badstu, sluse og garasje.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Nei

Er det manglende kursfortegnelse? Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? Nei

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

Er kabler utilstrekkelig festet? Nei

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

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

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

Oppsummering av elektrisk TG-1

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

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

Samsvarserklæring og sluttkontroll for installasjon i nybygg er fremlagt.

Kursfortegnelse

elektra union

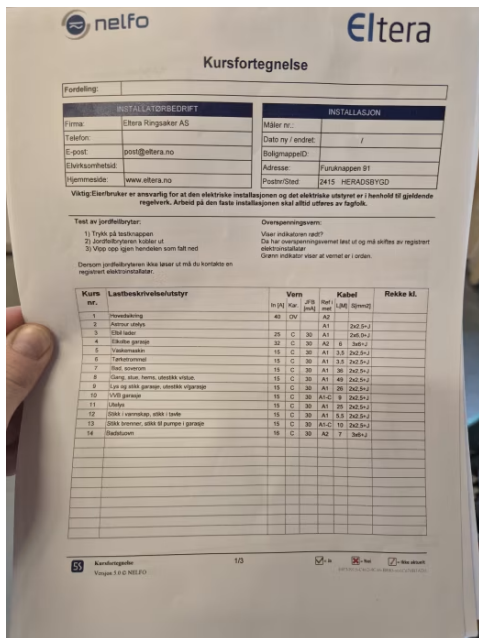
Kurs nr	Leiebeskrivelse i steg	Var	Kabel	Pris	J/B					
		Type	Inn	Kar	Strøm	Lang	Ref. utv.	Manu	nr	(m2)
15	Tranformator 1	KATON	ISA	C	2,5mm ²					30
16	Tranformator 2	ISA	C	2,5mm ²						30

D:\Elevan arkiv\2014\Kunder\2021\FURUKNAPPEN 916 SIKRE BL

Viser kursoversikt.



Viser sikringskap med automatsikringer, sikringskap for tilbygget del plassert i garasje.



Viser kursoversikt.

6.22 Vannbåren varme



Viser plassering av gulvvarmeskap i garasje.

Type anlegg	Gulvvarme
Det er etablert gulvvarme i tilbygget del, samt en varmekonvektor plassert i kjeller opprinnelig del.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
2022-2023: Tilbygg over et plan med mellomgang, gang, tv-stue, tre soverom, bad med badstu, sluse og garasje.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Ingen avvik eller skader ble registrert.	

Rør dim. 12/16/20		
Beregnet vann- mengde		
Gulvvarmekretsens innjusteringsverdi fra Roth beregningsprogram. Ventilinnstilling er antall omdreininger fra stengt posisjon.		
Krets nr. 1		28
Krets nr. 2		28
Krets nr. 3 Svalgang		26
Krets nr. 4 Gang		26
Krets nr. 5 stue		25
Krets nr. 6 sov1		24
Krets nr. 7 sov2		23
Krets nr. 8 sov3		22
Krets nr. 9 Bad		21
Krets nr.		
Krets nr.		
Krets nr.		
Krets nr.		

Viser kursoversikt.



Viser innvendig i gulvvarmeskap med avstengningskraner for tur/retur, fordeler, avtapping med lufteskruer, master og aktuatorer tilknyttet romtermostat.



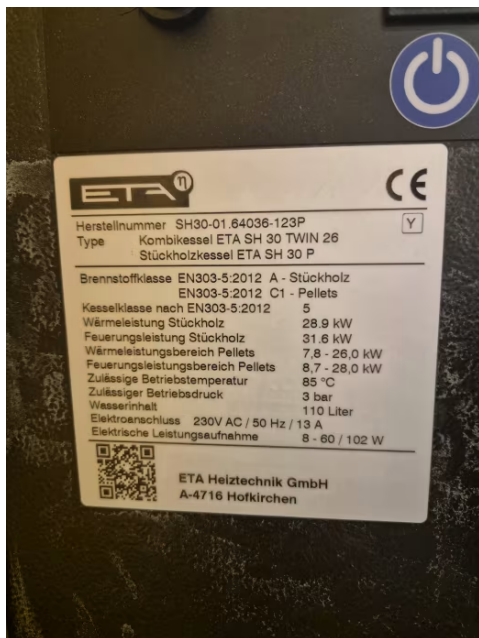
Viser eksempel av romtermostat.

6.23 Varmesentral

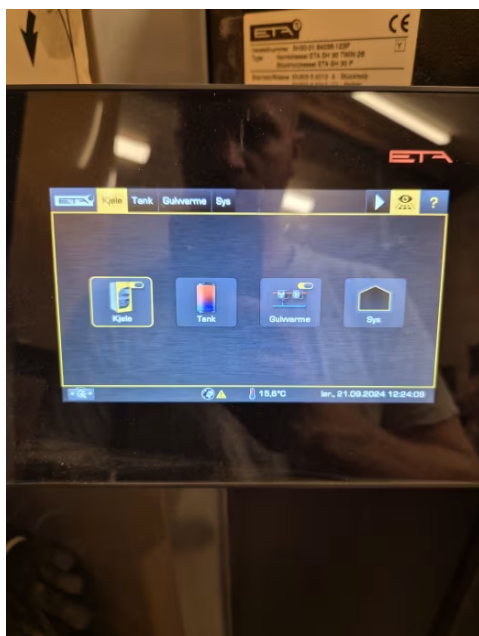


Viser plassering av varmesentral i garasje.

Type anlegg	Pelletsanlegg
ETA-kombikjelen SH 30P + Twin 26 kombinerer en vedforgasser og pelletskjel i ett, med akkumuleringstank på 3000 liter.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	Service ble sist utført i 2024.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Ingen avvik eller skader ble registrert.	



Viser produktinformasjon varmesentral.

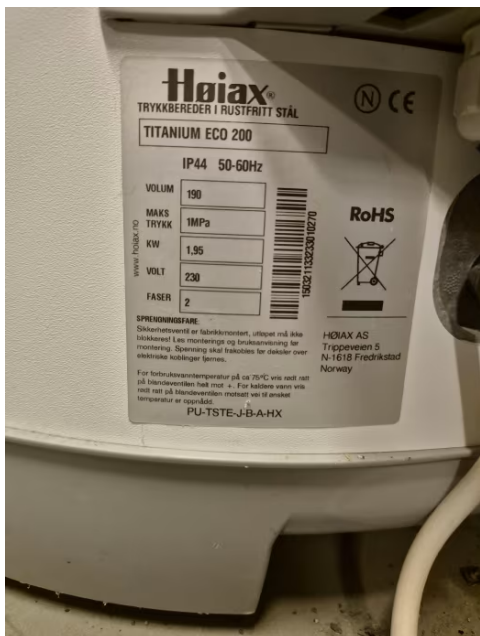


Viser kontrollpanel varmesentral, ingen aktive alarmer.

6.24 Varmtvannsbereder



Viser plassering av varmtvannsbereder i garasje.



Viser produktinformasjon varmtvannsbereder.

Plassering bereder

Garasje

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2021

Størrelse

190 liter

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

Ingen avvik eller skader ble registrert.



Viser bereder med fast tilkobling.

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Installasjon av mekanisk avtrekk.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Enkelte rom mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu (dette gjelder opprinnelig del).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.	

6.26 Våtrom: Opprinnelig del



Viser dusjnise med leddet dusjdør, veggehengt termostatbatteri og dusjgarnityr.



Viser plass og opplegg for vaskemaskin.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv. Fliser på vegger i dusjsone, øvrige vegger med malt panel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

TV-prosjekt utførte totalrenovering av boligen og tilbygg med inngangsparti og bad i 2021.

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

Nei

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

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Målt fall fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist er 20 mm og tilfredsstillende ikke kravet på 25 mm. Membran/tettesjikt er antatt ført opp mot terskel med minimum 5mm slik at kravet på 25 mm er tilfredsstillende. Gerikter og eikelist hindrer kontroll av membran ved døråpning.

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

Det registrert noe fargeforskjeller på overflater i og utenfor dusjsone, dette kan settes i sammenheng med bruk av manglende rengjøring og bruk av ulike dusjsåper som kan sette farger i fliser og fuger over tid.

Anbefalte tiltak overflater

Vindu og karmen bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

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



Viser vegghengt toalett med innebygget sisterner.



Viser vegghengt toalett med innebygget sisterner, ikke etablert drengåpning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra innebygde sisterner



Viser baderomsinnredning.

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

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Det ble ikke registrert symptomer på skader på befaringsdagen.

Rørgjennomføringer er ikke kontrollert, skjult bak mansjett/deksel.

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

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

- Bad inneholder:
 - Baderomsinnredning.
 - Dusjnise med leddet dusjdør, vegghengt termostatbatteri og dusjgarnityr.
 - .Vegghengt toalett med innebygget sisterner.
 - Plass og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sisterner?

Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det registreres løse lister tilknyttet leddet dusjdør.

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygde sisterner. Eier foreviste dokumentasjon på godkjent løsning uten drengåpning (TECE Sealbag).

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Nye lister på leddet dusjdør.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Ventilering med mekanisk vifte på yttervegg, avtrekk ført ut av vegg mot fri.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

Fuktmåling



Viser ventilering med mekanisk vifte, avtrekk ført ut av vegg mot fri.



Viser terskel og eikelist.

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 ikke foretatt da eier ikke aksepterer dette siden dette vil bli veldig synlig i trapp og rapporten svarer derfor ikke opp til kravene i forskriften (tryggere bolighandel).

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Vegger og gulv er flislagte. Eventuelle fuktutslag ved bruk av fuktindikator kan registreres ved at fukt ligger i limsjiktet til flis eller flis med vannoppsugsevne uten at det er skadelig for bakenforliggende konstruksjoner. Det er derfor ikke hensiktsmessig å søke etter fukt inne på et flislagt bad.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd ihht forskrifter.



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



Viser løse lister tilknyttet leddet dusjdør.



Viser løse lister tilknyttet leddet dusjdør.



Viser fargeforskjeller på overflater i dusjsone,



Viser sluk, klemring og mansjett.

6.27 Våtrom: Tilbygget del



Viser dusjnise med veggehengte termostattbatterier og dusjgarnityr.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Vinyl på gulv. Baderomsplater i dusjsone, øvrige vegger med malt panel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

2022/2023: Tilbygg over et plan med mellomgang, gang, tv-stue, tre soverom, bad med badstu, sluse og garasje.

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?

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?

Ja

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei



Viser vaskeromsinnredning med plass og opplegg for vaskemaskin.



Viser baderomsinnredning.

Oppsummering av overflater

TG-3

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Målt fall fra topp vinyl ved dørterskel til topp slukrist er 35 mm og tilfredsstillende kravet på 25 mm.

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

Det registreres svellinger, misfarging og skader i overflater i dusjsone, dette kan settes i sammenheng med fuktskade på baderomsplater.

Anbefalte tiltak overflater

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

Skaden er meldt inn som forsikrings sak med plan om utbedring før salg.

Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Rustfritt stål

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

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

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

Slukrenne plassering gjør det vanskelig for tilfredsstillende etablering av tettesjikt med våtromsvinyl, blemmer mellom sluk og vegg kan forekomme.

Det er registrert fuktskade på baderomsplater, dette kan mest sannsynlig settes i sammenheng med feil utførelse (her er det viktig å følge monteringsveiledningen på det aktuelle produktet).

Rørgjennomføringer er ikke kontrollert, skjult bak mansjett/deksel.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Skaden er meldt inn som forsikrings sak med plan om utbedring før salg.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk

10 000 - 50 000

Sanitærutstyr



Viser vegghengt toalett med innebygget systerne, toalett med spylefunksjon (Geberit Aquaclean)



Viser vegghengt toalett med innebygget systerne, ikke etablert dreinsåpning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne.



Viser dør er plassert i våtzone, dør med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Beskrivelse

Bad inneholder:

- Baderomsinnredning.
- Dusjnisje med vegghengte termostatbatterier og dusjgarnityr.
- Vegghengt toalett med innebygget systerne, toalett med spylefunksjon (Geberit Aquaclean)
- Vaskeromsinnredning med plass og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Undersøke muligheten for å etablere en dreinsåpning slik at eventuelt lekkasjevann vil ha avrenning til sluk/vannstoppeventil. Dette forutsetter riktig oppbygging bak systerne.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Ventilering med mekanisk vifte på yttervegg, 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?

Ja

Oppsummering av fukt

TG-3

Det registreres fukt og skader i tilknytning til våtrommet og hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser høyt fuktinnhold og skader på baderomsplater som følge av høyt fuktinnhold.

Anbefalte tiltak fukt

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.

Skaden er meldt inn som forsikrings sak med plan om utbedring før salg.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.



Viser svellinger, misfarging og skader i overflater i dusjsone, dette kan settes i sammenheng med fuktskade på baderomsplater.



Viser svellinger, misfarging og skader i overflater i dusjsone, dette kan settes i sammenheng med fuktskade på baderomsplater.



Viser utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser høyt fuktinnhold og skader på baderomsplater som følge av høyt fuktinnhold.



Viser ventilering med mekanisk vifte, avtrekk ført ut av vegg mot fri.



Viser terskel.



Viser sluk, klemring og mansjett.



Viser sluk, klemring og mansjett.



Viser område ved sluk hvor det er registrert
blemme på vinyl.

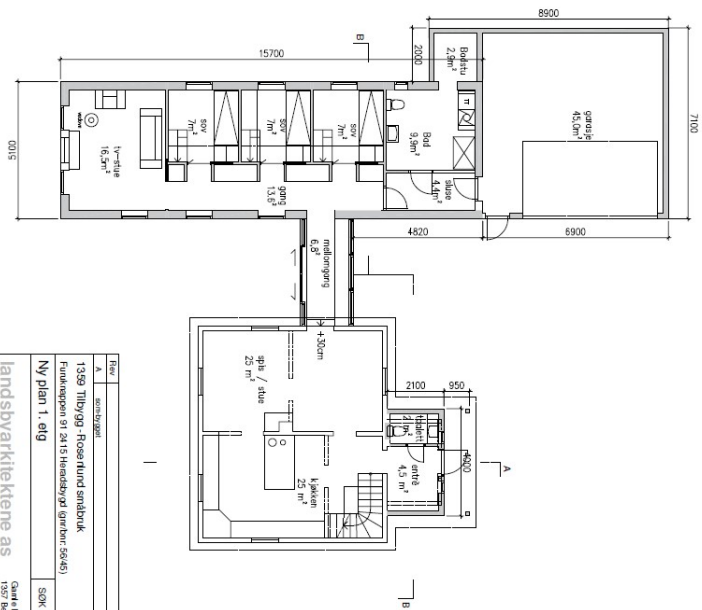
6.28 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

2. etasje



Vedlegg E-01

Rev	Dato	Sign	Kont
A	10.02.21	SHH	SHH
		Kont	BIS

1359 Tilbygg Roselund smilbruk		Furuknappen 91 2415 Heradsbygd (grunnt. 56645)	
Ny plan 1. etg		SOK	
Tegn nr. A11		Rev A	

landssbyarkitekterne as	Gata 5 Høyland 59	4610en 67 23 19 20
	1327 Bekkestua	e-post: post@lsh.no