

Barbra Rings veg 3 2407 ELVERUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1983

BRA: 266 m²

BRA-i: 235 m²

Rapportdato: 15.12.2025 (Gyldig til 15.12.2026)



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

8

TG-2

21

TG-3

11

TG-IU

2

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38404>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Alder og utførelse
Støttemur	Rekkverk
Yttervegger	Manglende lufting, svertesopp og råte
Renner og nedløp	Frostspreng
Elektrisk	Manglende tettinger i skap. Manglende samsvarserklæring på arbeider etter 1999
Våtrom: Bad kjeller - Overflater	Sprekker/skader i flis og overganger. Manglende sluk.
Våtrom: Bad kjeller - Membran, tettesjikt og sluk	Alder og manglende sluk
Våtrom: Bad 1. etg	Manglende fall og motfall, sprekker i flis,
Våtrom: Vaskerom - Overflater	Manglende fall til sluk og ødelagt tapet.
Våtrom: Vaskerom - Ventilasjon	Manglende ventiler
Tekniskrom.	Manglende fuktsikring

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Sprekker
Krypkjeller	Fuktmålinger, svertesopp og tetting.
Rom under terreng	Fuktmåling og feil oppbygging av vegg mot terreng.
Balkong, terrasse, platting	Rekkverk
Vinduer og dører	Sprekk i vindu på garasje, manglende beslag og puss, alder og slitasje
Etasjeskille og gulv på grunn: 1.etg	Avvik kjøkken og gang
Ildsted/Skorstein	Avstand til brennbart og rennemerker fra sotluke
Toalettrom	Manglende tilluft
Trapp	Åpninger i rekkverk og mellom trinn. Manglende håndløper.
Avløpsrør	Alder.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannledninger	Alder og manglende isolering mot yttervegg
Varmtvannsbereder	Alder
Ventilasjon	Tilluft og fuktmerker i vinduskarmer.
Våtrom: Bad kjeller - Sanitærutstyr	Sprekk i klosett og servant
Våtrom: Bad kjeller - Ventilasjon	Manglende tilluft.
Våtrom: Bad 1. etg - Membran, tettesjikt og sluk	Manglende tetting rundt rør
Våtrom: Bad 1. etg - Sanitærutstyr	Vannskader på innredning og manglende lekkasjesikkring
Våtrom: Bad 1. etg - Ventilasjon	Manglende tilluft
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Alder
Våtrom: Vaskerom - Fukt	Manglende hulltaking
Inntilbygget garasje.	Sprekker i gulv og manglende tetting.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon	Ikke kontrolert på grunn av snø.
Taktekking	Ikke inspisert pga. snø.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen, men disse endringene har kun påvirket hoveddelen av boligen. I utgangspunktet er ikke dette tiltak som krever tillatelse, men det kan være i strid med kravene til brukbarhet, for eksempel størrelsen på rommene. Selv om det ikke finnes konkrete størrelseskrav for rom i dagens forskrift, må rommene likevel være tilpasset funksjonen. Det er viktig at de resterende rommene som ble fradelt også har tilstrekkelig størrelse og brukbarhet. Hvis boligen deles opp i flere rom, bør man ta hensyn til anbefalingene fra Sintef om størrelsen på stue og kjøkken, som er minst 25 m² for en toromsbolig, minst 30 m² for en treromsbolig, og minst 35 m² for en fireromsbolig. I tillegg anbefaler dagens forskrift at man ikke bygger rom som er mindre enn 7 m².

Det anbefales ytterligere undersøkelser/uttalelser fra byggesakskontoret i kommunen på om dette er iht regelverk.

Det er etablert stue, 2 stykk soverom og bad i kjeller

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Rømningsveger gjennom vinduer fra soverom i kjeller er ikke iht. dagens forskriftskrav. Åpningsbare felt (lysåpning) er

smalere enn dagens krav.

Det skal være tilgang til to uavhengige rømningsveier ut. Utover dette må minst annethvert rom for varig opphold ha

rømningsvindu/dør. Dette iht. dagens forskrifter.

Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være

minst 1,5 meter. I tillegg kan ikke brystningshøyde (avstand fra gulv til nedkant lysåpning) være høyere enn 1,0 m.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukkere er eldre en 10 år

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.12.2025

Rapportdato
15.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: Geir Inge Værlien

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:

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

10 års erfaring med prosjektering, kalkulasjon og søknader.

Tømrermester og fagskole ingeniør

Egne premisser:

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

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

Boligen er fullt innredet på befaringsdagen.

Informasjon om boligen

Adresse: Barbra Rings veg 3, 2407 Elverum

Kommunenr:	3420	Gårdsnr:	28	Bruksnr:	669	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1983					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE:

Støpt plate på mark med kjeller

Ringmur med bjeklelag.

Bindingsverk med stående og liggende panel.

Saltakskonstruksjon tekket med stålplater

Vinduer og dører i tre

Takrenner og nedløp av metall.

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 med betong, belegg og laminat

Vegger med panel, pusset mur og malte plater

Tak med panel og malte plater

Kjøkken:

Innredning med glatte fronter

Heltre benkeplate med nedfelt koketopp og stålkum

Ettgreps blandebatteri

Plater og glass i benkerygg

Integrerte hvitevarer som stekeovn, oppvask og koketopp.

Plass for kjøleskap

Bad 1. etg

Fliser på gulv og vegger

Panel i tak.

Bad kjeller.

Fliser på gulv og vegger.

Panel i tak.

TOMT:

Selveiertomt på ca 997 m². Informasjon hentet fra Norkart

Adkomst via kommunal vei.

Eiendommen har Kommunal vann og avløpsledning

Parkering på egen tomt

OPPVARMING:

Varmepumpe, ved, gulvvarme og panelovner

VENTILASJON:

Ventiler i vegger i kjeller

Ventiler i vinduer

RADON:

Boligen er ikke dokumentert oppført med radonsperre mot grunnen. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Boligen ligger i et område med høy forekomst av radon. NGU.no

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLERE:

Brannslukker og røykvarsler plassert i begge etasjer.

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:

Lekestue og drivhus. Disse er ikke medtatt i befaringen.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2010	Nytt kjøkken	Ja
2008	Bad 1. etg	Nei
2012	Nye gulv i deler av boligen	Nei
2012	Nytt ildsted	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 boenhetsens 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>

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	176	145	31	0	53
Kjeller	90	90	0	0	0
Totalt m²	266	235	31	0	53

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	176	145	31	Gang, vaskerom, wc, kjøkken, stue, spisestue, stue, bad, kontor og soverom.	Garasje.
Kjeller	90	75	15	Gang, stue, sov1 og sov 2 og sov 3	Teknisk rom og bod
Totalt m²	266	220	46		

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



Manglende topplist.



Manglende topplist.



Manglende topplist.



Løs topplist.

Type grunnmur?

Grunnmur/ringmur

Grunnmur med kjeller under store deler av huset.
deler av huset har ringmur med trebjelkelag.

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?

Ja

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

Nei

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-3

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Takvannet ledes bort fra bygningen via utkast på bakken. Løsningen fungerer ved normal nedbør, men kan medføre fare for vannansamling inntil grunnmur ved kraftig regn eller dårlig fall på terrenget. Det anbefales å vurdere forbedret bortledning, for eksempel via nedløp til drensssystem eller forlengelse av utkast

Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen

Tiltak: Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft.

Grunnmursplasten og topplisten har varierende utførelse. Listene er mangelfulle og løse flere steder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Drenering må utbedres

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000



Løs topplst.



Fall inn mot grunnmur.

6.2 Grunnmur og fundament



Sprekker i grunnmur/ringmur.



Sprekker i grunnmur/ringmur.

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller, Ringmur

Gulv på grunn med kjeller
Ringmur med trebjelkelag

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller

Lettklinker (lecastein eller lign)

Grunnmur i kjeller av lettklinker.
Ringmur av blokker.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

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/ringmur.



Sprekker i grunnmur/ringmur.

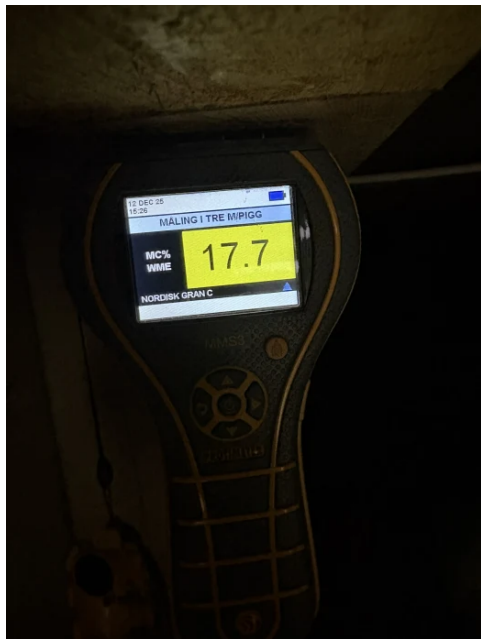


Sprekker i grunnmur/ringmur.



Sprekker i grunnmur/ringmur.

6.3 Kryp kjeller



Fuktmåling i treverk.



Manglende fuktsperre mot grunnen.

Beskrivelse

Krypkjeller under soverom mot garasje.
Tilgang fra luke i garasjen.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

Ja

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

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Ved bruk av fuktmåler måles en luftfuktighet på 63,7 RF

Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fukttinnhold på 17,6 vektprosent.

Målingen viser et fukttinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Det mangler delvis fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Det registreres svertesopp/ muggsopp i overflater.

Det er ikke foretatt ordentlig tetting mellom ringmur og svill.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Tetting mellom ringmur og svill anbefales.



Svertesopp.

6.4 Støttemur



Skjevheter i støttemur.

Beskrivelse

Støttemur ved drivhus

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Ja

Oppsummering av støttemur

TG-3

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

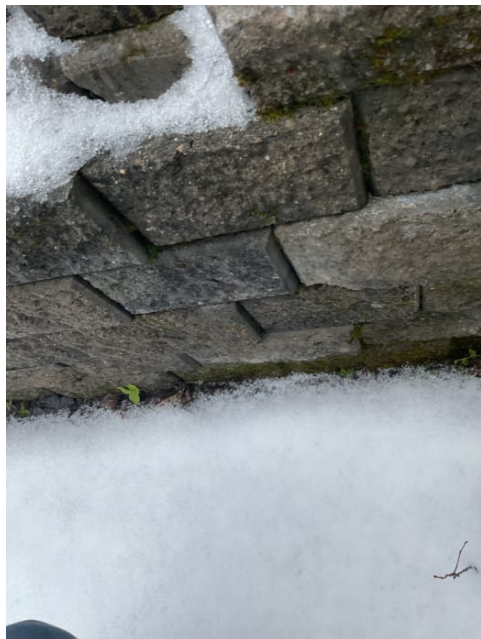
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk.

Rekkverk må etableres.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Skjevheter i støttemur.



Høyde støttemur.

6.5 Rom under terreng



Fuktmåling i vegg mot terreng.

Type rom under terreng	Innredet
Innredet kjeller. Teknisk rom og bod er delevis innredet.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
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 er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom i kjeller

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Det er ventiler på vegger i 2 rom i kjeller, samt mekanisk avtrekksvifte på bad.
Det kan med fordel monteres flere ventiler i yttervegger i stue, og boder.
Luftespalter ved dør for tilluft anbefales å etableres for bedre lufting.

Påførede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

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.

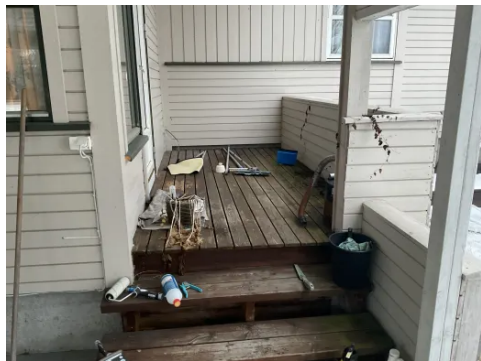
Bedre ventilering bør etableres.

6.6 Balkong, terrasse, platting



Terrasse.

Type	Terrasse
Terrasser av tre. Rekkverk av tre og lettklinker	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei



Terrasse.



Terrasse.

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Rekkverket er dårlig innfestet og har behov for tiltak.

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

Rekkverket blir målt til 79 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.

6.7 Vinduer og dører



Panel ned til beslag.

Beskrivelse

Vinduer fra byggeår i kjeller av tre med to-lagsglass

Vinduer i 1 etg i tre fra byggeår og frem til 2018

Vinduer i garasje et lags glass som er innlistet.

Ytterdør i tre med glass.

Terrassedør i tre med glass.

Dører til garasje i tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Enkleste vinduer skiftet

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



Vinduer



Værslitte vinduer.



Yttedør.

Det blir påvist sprekk i vindusglass i garasje vindu.

Karmer er værslitte. Værslitte karmer har redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning, noe som øker risikoen for råte, og behov for reparasjon eller utskifting.

Panel går ned til vannrett, panel som går ned til vannrett flate kan føre til fuktoppsug i treverket, med økt risiko for råteskader og redusert levetid på kledningen.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Vindu som tar i karm kan føre til økt slitasje på beslag og tetninger, redusert funksjon og risiko for utettheter over tid

Kjellervindu montert i mur mangler innpussing og beslag. Manglende innpussing og beslag rundt kjellervindu øker risikoen for vanninntrenging i mur og tilstøtende konstruksjoner, med fare for fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skade i vindu må utbedres.

Justeringer/smøring anbefales.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Nevnte avvik bør utbedres.



Boddør til garasje.



Sprekk i vindu på garasje.



Boddør til garasje.



Værslitt vindu.



Terrassedør.

6.8 Yttervegger



Svertesopp.



Svertesopp.



Svertesopp.

Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning

Liggende og stående trepanel.

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?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-3

Det registreres sprekker i fasadene

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Kledningen er ikke luftet.

Panelen på rekkverket til terrassen ligger under bakkenivå. Dette vil medføre fukt/råteskader i panelen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Sprekk i panel.



Råteskade.

6.9 Renner og nedløp



Frostspreng i nedløpsrør.

Type	Metall
Renner og nedløp av metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Takrenner og nedløp er skiftet i forbindelse med bytte av taktekking.	
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.



Frostsprengh i nedløpsrør.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Tak med tekking med stålplater	
Inspisert fra	Via stige
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-IU
Takflaten er ikke kontrollert på grunn av snø.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taket er byttet i senere år	

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-IU
Ikke inspisert pga. snø.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.12 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
Det er ikke etablert snøfangere på taket. Taket har 10 graders fall og takplater med ru overflate.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn: Kjeller

Type	Oppforet tregulv på betongdekke, Betongdekke
Store deler av kjeller har oppforet tregulv.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Det registreres stedvis knirk.	
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	
Bod og teknisk har grovstøpte betonggulv	

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn: 1.etg

Type	Trebjelkelag
------	--------------

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

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

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på kjøkken og gang 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.

6.15 Ildsted/Skorstein



Ildsted i 1. etg.

Type pipe

Element

Elementpipe med sotluke i kjeller.
Montert ildsted i kjeller og 1. etg

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Vedovn i 1. etg og 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 stige

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Ikke kontrollerbart

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale på gulv i kjeller

Det registreres rennemerker fra sotluke i kjeller, noe som tyder på feil med beslag over tak

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

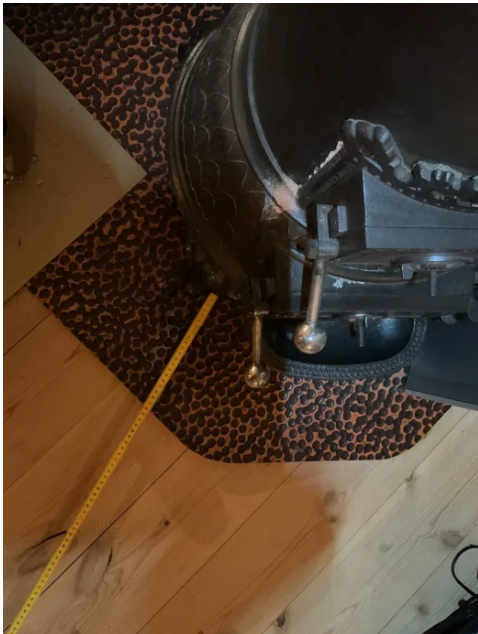
Utbedring av pipe med beslag over tak anbefales.



Ildsted i kjeller.



Rennmerker fra sotluke i kjeller.



Kort avstand til brennbart materiale på vedovn i kjeller.

6.16 Kjøkken



Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Avtrekk

Kjøkken.



Kjøkken.



Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Mekanisk avtrekk med utkast på yttervegg

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.17 Lovlighet / HMS



Vinduer i kjeller.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen, men disse endringene har kun påvirket hoveddelen av boligen. I utgangspunktet er ikke dette tiltak som krever tillatelse, men det kan være i strid med kravene til brukbarhet, for eksempel størrelsen på rommene. Selv om det ikke finnes konkrete størrelseskrav for rom i dagens forskrift, må rommene likevel være tilpasset funksjonen. Det er viktig at de resterende rommene som ble fradelt også har tilstrekkelig størrelse og brukbarhet. Hvis boligen deles opp i flere rom, bør man ta hensyn til anbefalingene fra Sintef om størrelsen på stue og kjøkken, som er minst 25 m² for en toromsbolig, minst 30 m² for en treromsbolig, og minst 35 m² for en fireromsbolig. I tillegg anbefaler dagens forskrift at man ikke bygger rom som er mindre enn 7 m².

Det anbefales ytterligere undersøkelser/uttalelser fra byggesakskontoret i kommunen på om dette er iht regelverk.

Det er etablert stue, 2 stykk soverom og bad i kjeller

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.



Brannvarsler.

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

Ja

Rømningsveger gjennom vinduer fra soverom i kjeller er ikke iht. dagens forskriftskrav. Åpningsbare felt (lysåpning) er smalere enn dagens krav.
Det skal være tilgang til to uavhengige rømningsveier ut. Utover dette må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu/dør. Dette iht. dagens forskrifter.
Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter. I tillegg kan ikke brystningshøyde (avstand fra gulv til nedkant lysåpning) være høyere enn 1,0 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Røykvarsler og brannslukkere i begge etasjer

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

Ja

Brannslukkere er eldre en 10 år



Brannslukker.

6.18 Toalettrom



Toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere tilluft

6.19 Trapp



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

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.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.20 Avløpsrør



Avløpsrør.

Type avløpsrør

Plast

Avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Innvendige avløpsrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Ja

Mere en halvparten av levetiden for avløpsrør er passert.
Avløpsanlegg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.



Avløpsrør.



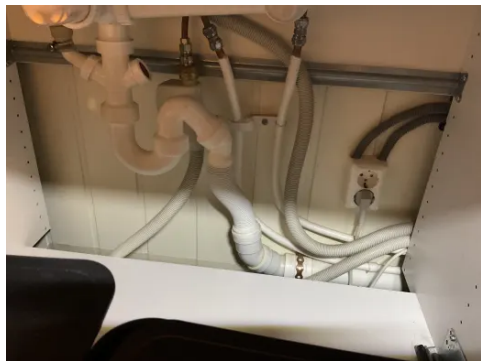
Avløpsrør.



Avløpsrør bad i kjeller.



Avløpsrør bad 1. etg .



Avløpsrør på kjøkken.

6.21 Vannledninger



Vannrør.



Vannrør.

Type anlegg Kobber, Rør i rør system

Avløpsrør i kobber og rør i rør.

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? 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

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

Rørstrekk som går langs yttervegg er utsatt for frost.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På Vannrør fra byggeår kan det oppstå lekkasjer, anbefales at disse blir byttet

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



Vannrør.



Stoppekran.

6.22 Elektrisk



Utette gjennomføringer.



Sikringsskap.

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

Nei

Type sikringer

Skrusikringer, Automatsikringer

Sikringsskap plassert under trapp i kjeller.
Skapet har både skru og automat sikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

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 sikringsskap ikke er tette?

Ja

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Ikke besvart

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

Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

TG-3

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

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.

Kostnadsestimatet gjelder for en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Kostnader for eventuelle utbedringer må vurderes deretter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag.

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

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

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.23 Varmesentral



Luft/luft varmepumpe montert i stue 1. etg

Type anlegg	Varmepumpe
Luft/luft varmepumpe montert i stue 1. etg	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral

TG-1

6.24 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder.

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1983	
Størrelse	
200	
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?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.25 Ventilasjon



Klaffventil i kjeller.



Ventil i vindu.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Klaffventiler på vegger i soverom i kjeller.

Klaffventiler i vinduer.

Mekanisk avtrekk på bad kjeller og 1. etg

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

Det er kun klaffventiler på soverom i kjeller, resten av huset har spalterventiler i vinduer.

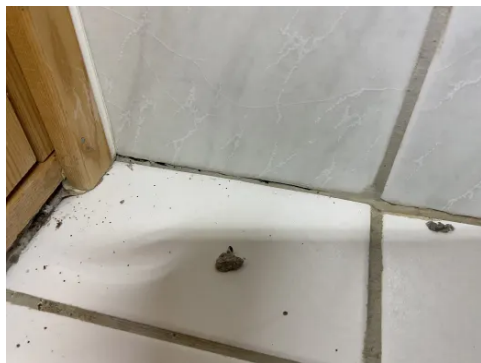
Fuktmerker i vinduer som tilsier at boligen er dårlig ventilert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Flere klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

6.26 Våtrom: Bad kjeller



Sprekker i fug mellom gulv og vegg.



Sprekker i fug mellom gulv og vegg.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegg

Panel i taket.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er etablert etter byggeår, men med 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?

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

Ja



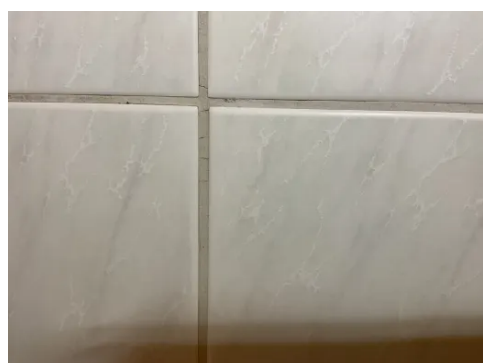
Sprekker i fug mellom gulv og vegg.



Sprekk i flis.



Sprekker i fug mellom badekar og vegg.



Sprekker i fuger på vegg.

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-3

Det er ikke etablert sluk i rommet. Avløpsrør fra badekar og vask er koblet til sluk i teknisk rom som ligger i et annet rom.

Gulvet er flatt og stedvis motfall. Manglende og delvis motfall i gulv medfører at lekkasje- og sølevann ikke ledes til sluk, noe som øker risikoen for fukt- og vannskader i gulv- og veggkonstruksjoner.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Enkelte flis er skadet / sprukket. Skadede fliser og svertesopp i silikon indikerer fuktpåvirkning og kan redusere overflatenes levetid samt gi økt vedlikeholdsbehov.

Det er ikke etablert sluk under innebygget badekar, ved en lekkasje under karet kan vann bli stående.

Anbefalte tiltak overflater

Rehabilitering av baderommet anbefales.

Rommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste feil og mangler, kan skader og vannlekkasjer oppstå.

Lekkasjesikkring fra under badekar anbefales.

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

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?

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-3

Det er ikke etablert sluk i baderommet

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

Avløpsrør til klossett mangler tetting i overgang rør / gulv.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Pga ufullstendig membran, sluk og utførelse må våtrommet oppgraderes.

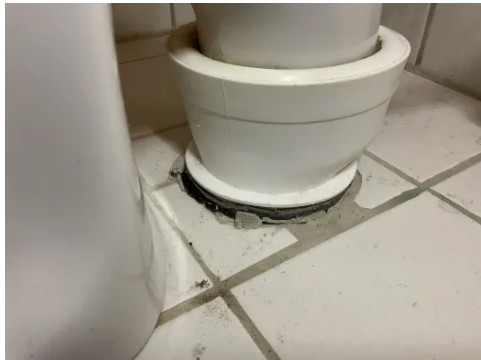
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk

150 000 - 300 000

Sanitærutstyr



Sprekk i flis på innbygget badekar.



Manglende tetting gjennom gulv på wc.



Sluket i teknisk rom.



Sprekk i toalett.

Beskrivelse

Innredning med servant
Skap under servant.
Overskap med speil og belysning
Badekar med foldedør og Vegghengt dusjgarnityr
Gulvstående wc

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det registreres sprekk i klosettet.

Det registreres en sprekk i servant.

Lekkasje på dusjhåndtak.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Klosettet bør skiftes

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk på yttervegg

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

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



Sprekk i servant.



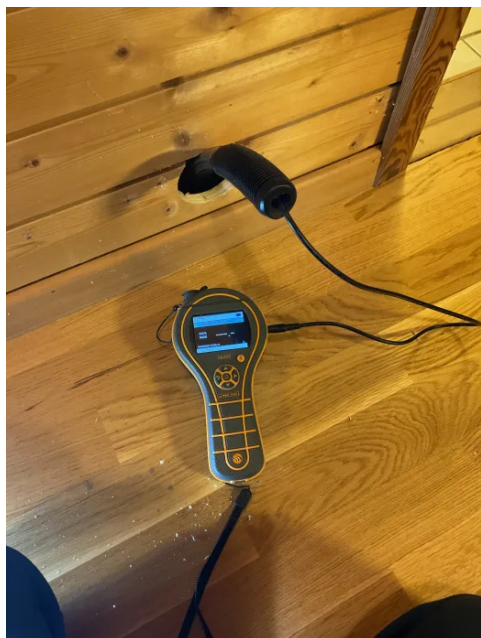
Bad.



Bad.

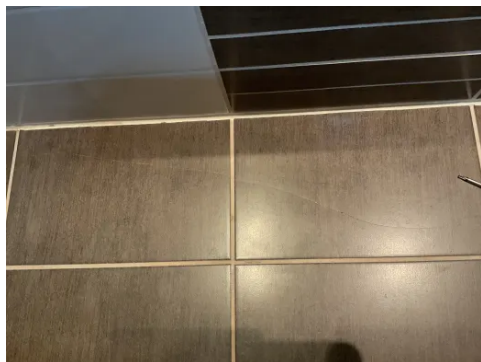


Bad.



Hulltaking i tilstøtende rom.

6.27 Våtrom: Bad 1. etg



Sprekk i flisgulv.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegg
Panel i taket

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er rehabilitert i 2008

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

Ja



Sluk i dusj.



Svertesopp i dusj.



Hull i fuger ved badekar.

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

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

Ja

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

Ja

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-3

Fra topp tettesjikt ved dør til topp slukrist måles det 19 mm høydeforskjell.

Gulvet er flatt og stedvis motfall, lokalt fall i dusjnisje. Manglende og delvis motfall i gulv medfører at lekkasje- og sølevann ikke ledes til sluk, noe som øker risikoen for fukt- og vannskader i gulv- og veggkonstruksjoner.

Det er ikke etablert sluk under innebygget badekar. Fravær av sluk under innebygget badekar kan føre til at lekkasjevann blir stående skjult, med risiko for omfattende skader før forholdet oppdages.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det er innfelte downlights i tak mot kaldloft.

Enkelte flis er skadet / sprukket.

Det registreres svertesopp i silikon.

Skadede fliser og svertesopp i silikon indikerer fuktpåvirkning og kan redusere overflatenes levetid samt gi økt vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak overflater

Skadet flis bør byttes.

Lokal utbedring ved terksel anbefales, for å hindre eventuelt lekkasje vann i å renne til tilstøtende rom.

Lekkasjesikkring fra under badekar anbefales.

Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

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

Nei

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

Ja

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

Nei



Manglende tetting rundt gjennomføring i vegg.



Svertesopp.



Fuktskader på innredning.

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

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning med servant.
Skap og skuffer under servant
Speil over servant med belysning på siden
Dusjnisje med vegghengt dusjgarnityr og dør
Badekar med vegghengt dusjgarnityr og innfellbar glassvegg

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sistene til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Håndholdt dusj fungerer ikke.

Tryknapp for wc er tapet fast til fliser

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten dreinsåpning.

Fuktskade i servant bør utbedres.

Dusjgarnityr i badekar fungerer ikke

Utskifting av tryknapp til wc

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

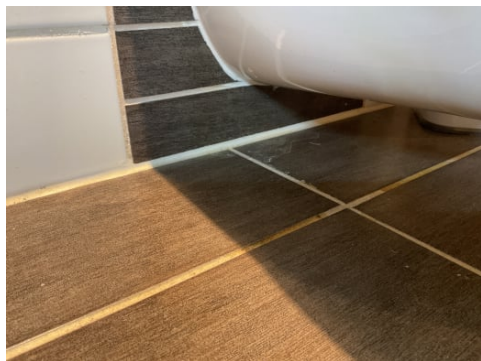
Mekanisk avtrekk på yttervegg

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja



Fuktskader på innredning.



Manglende lekkasjesikkring på wc



Avtrekksvifte.



Manglende tilluft ved dør.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutsifting.

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



Bad.



Bad



Hulltaking i tilstøtende rom.



Sluk.



Vaskerom.



Ødelagt tappet på vegg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv tapet på vegger Panel i tak	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-3
Det er ikke fall til sluk.	
Manglende fall til sluk medfører at lekkasjevann ikke ledes bort, noe som øker risikoen for fuktskader i gulv- og veggkonstruksjoner	
Tapet på vegger er ødelagt og har løse skjøter.	
Anbefalte tiltak overflater	
Lokal utbedring ved terskel anbefales, så lekkasjevann ikke kan renne ut i tilstøtende konstruksjon. Utdkifting av tapet på vegger anbefales.	
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?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja



Ødelagt tappet på vegg



Løse skjøter på tapet.



Manglende fall og lekkasjesikkring.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Vasken er løs

Ventilasjon

Type ventilering

Ingen ventilering

Oppsummering av ventilasjon

TG-3

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innelima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør etableres.

Utbedringskostnader ventilasjon

10 000 - 50 000

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt

TG-2

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke aksepterer dette og rapporten svarer derfor ikke opp til kravene i forskriften (tryggere bolighandel).

Anbefalte tiltak fukt

Hulltaking fra tilstøtende rom anbefales gjennomført for stadfesting av tilstand i konstruksjonen, og slik at rapporten svarer opp til forskriften (tryggere bolighandel).

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei



Badstue.

Beskrivelse

Bastue med panel på vegger og tak.
Belegg på gulv.
Plassbygget sittebenker
Bastueovn av typen Helo.
Strømfyrt vedovn.
Ventilasjonskanal i taket med luke.



Badstue.



Badstue.

6.30 Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulv av betong, belegg tregulv og laminat
Vegger med panel, pusset mur og malte plater
Tak med panel og malte plater

Innvendige overflater i 1. etg er pusset opp de senere år.
Overflater i kjeller fra byggeår.
Bod i kjeller er delevis innredet.

6.31 Inntilbygget garasje.



Garasje.

Beskrivelse

Gulv i garasje av betong.
Vegger er delevis kledd med plater og panel.
Taket er ikke kledd.
Manuel leddport i stål.

Gulvet har sprekker.
Det er ikke foretatt tetting til garasje for skadedyr.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Gulvet har sprekker.
Det er ikke foretatt tetting til garasje for skadedyr.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tetting mot skadedyr anbefales.



Garasje.



Garasje.



Manglende tetting.



Manglende tetting.



Garasjeport.

6.32 Tekniskrom.



Sluk i teknisk rom med avløp fra bad.



Teknisk rom.

Beskrivelse

Gulv av grovstøpt betong.
Vegger med lettklinker og reisverk.
Det er etabler sluk i rommet.
Varmtvannsbereder, stoppekran og stakeluke.
Rommet er ikke bygget som et våtrom.
Hvis det skulle oppstå en lekkasje, så vil dette skade tilstøtende vegger og gulv.
Tidligere fuktskade, ved målinger på befaringsdagen, gir dette ikke utslag på fukt.
Avløp fra bad går til sluk i dette rommet.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Rommet må oppgraders for å tåle vann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rommet må oppgraders for å tåle vann.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Tidligere fuktskade.

6.33 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Vannbåren varme