

Kvernåa hytteområde 110

2425 LJØRDALEN

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1976

BRA: 51 m²

BRA-i: 49 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

14

TG-3

1

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. 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/17589>

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

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

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

Det registreres sprekker og skader i takrenner.

Anbefalte tiltak

Utbedring av skader må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

Det registreres skjevheter ved konstruksjonene.

Vinduer og dører

Oppsummering

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Dør til utvendig bod med defekt lås. Eier har etablert enkel lås utvendig.

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.

Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte glass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Anbefalte tiltak

Tettelister anbefales skiftet ut.

Justeringer/smøring anbefales. Kittfalsler med behov for vedlikehold.

Utskifting av vinduer pga alder må påregnes med tiden.

Kostnadsestimat er ikke medtatt.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres enkelte værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Ikke registrert kapillærbrytende sjikt mellom fundamenter/grunnmur og trekonstruksjoner.

Det registreres stedvis laftplank med vridninger og sprekker.

Det registreres utettheter ved overgangen utepeis og kledning. Isolasjonen er eksponert.

Anbefalte tiltak

Det bør vurderes montert beslagsløsning mot murkroner for å hindre fuktopptrekk i kledning mot mur av stein.

Utettheter ved trekonstruksjonen må tettes. Konstruksjonen må sikres mot mus og andre skadedyr.

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring. Antatt eldre forhold.

Det registreres svertesopp i undertak. Isolasjon ligger for tett mot raft.

Tiltenkt luftespalte ved raft er stedvis redusert.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Anbefalte tiltak

Konstruksjonene må sikres mot skadedyr.

Eier har gjort tiltak ved å justere isolasjonsmatter ved raft. Det kan til fordel etableres enda mer avstand.

Adkomst for inspeksjon av hele loft/takkonstruksjon må etableres.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten ved inngangsparti.

Anbefalte tiltak

Anbefales at takkonstruksjonen over inngangsparti forsterkes/understøttes.

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et totalt avvik på 20mm i stue.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er ikke registrert noen sotluke. Antatt sot ført til åpen peis utvendig.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

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 feiveesen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2013 med speil fronter. Over og underskap med plater i benkerygg. Laminerte benkeplater. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integrert oppvaskmaskin. Frittstående stekovn og kjøleskap. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert komfyrvakt, lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Avløpsrør fra boligen og ut til kloakken ligger under bakken og er ikke vurdert.

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vannledninger

Oppsummering

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

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette har medført kondensering. Det registreres kondens på hovedstoppekran og vanninntak.

Noe fukt skjolder ved gulv ved inntak. Ved prøving av to tappsteder samtidig ble det registrert et trykkfall.

Varmtvannsbereder monter høyden slik at vann vil renne ut ved eventuelle skader på rør. Ved stenging av hovedstoppekran renner det fortsatt ut varmtvann fra kraner.

Ingen opplysninger om tidligere frostproblematikk.

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Vannrør må isoleres for å unngå frost og kondens.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak

Bereder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Rør fra trykkventilen opplyst ført til gjennom til badet og videre med plastslange til sluket under dusjen.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør er tilfredsstillende. Målt fall fra vinyl ved dør til topp sluk på 28mm. Varierende fallforhold ved gulv, stedvis flere flate partier.

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett pga manglende adkomst for måling.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset.

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

Vegger er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstillende krav til våtrom. Våtromsfunksjon ivaretatt med dusjkabinett.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste avvik bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Det anbefales at vegger utføres med tetthet som tilfredsstillende krav til våtrom.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Bygningsdeler med TG-IU

Krypkjeller

Oppsummering

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

Det er etablert små lufteventiler i tilknytning til kryprom, det anbefales å etablere flere og større lufteluker for å bedre/optimalisere luftgjennomstrømningen.

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og muligheter for noe vannansamlinger i krypkjeller.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å inspisere kryprom, dette kan gjøres med kamera av fagkyndig personell.

Dette for å kunne kontrollere tilstanden og eventuelle behov/tiltak.

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

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.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.5.2024

Rapportdato
15.5.2024

Hjemmelshavere

Navn: Ellen Ingeborg Willadsen
Navn: Morten Alsø

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Vegard Syversrud
Firma: Syversrud Takst AS
Adresse: Forstmester mejdells veg 32A,
2407 Elverum

Telefon: 41544653
Epost: Vegard@syversrudtakst.no



Om bygningssakkyndig:

Utdannet elektriker og takstmann med over 10 års erfaring i ulike roller i byggebransjen.

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.

Informasjon om boligen

Adresse: Kvernåa hytteområde 110, 2425 Ljørdalen

Kommunenr: 3421 Gårdsnr: 9 Bruksnr: 613 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1976
Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Fritidsbolig oppført i en etasje. Enkelt fundamentert noe som var vanlig på oppføringspunktet. Boligen er oppført på ringmur med lettklinkerblokker, krypkjeller under hele boligen. Yttervegger oppført i 70mm lafteplank. 1. Etasje med stubbloftskonstruksjon, antatt isolert med mineralull. Saltakkonstruksjon i tre tekket med pappshingel. Renner, nedløpsrør og beslag av metall. Adkomst til kaldloft via luke i tak ved inngangsparti.

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

TOMT

Selveier naturtomt på ca. 1 000 m². Tomtestørrelsen må verifiseres. Eiendommen har gode lys- og solforhold. Eiendommen er tilknyttet vannforsyning fra privat vannverk. Privat septikanlegg. Det er brøyteordning for område. Adkomst via gruset privat veg.

PARKERING

Parkering på oppstillingsplass.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av lakkert furuplank og vinylgulv.
Vegg: Overflater bestående av lafteplank og behandlet panel.
Tak: Overflater bestående av rustikk panel.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Peisovn etablert i stue 1. etasje. Panelovner.

VENTILASJON

Frisk tilluft blir tilført gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri. Naturlig ventilering av bad.

RADON

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktivitet i flg. radonkart. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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 slukkeutstyr 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 Byggforskeren 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:

- 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.
- Asfalt takbelegg/folie en forventet tid for fjerne begroing på: Kort/middels/lang - 5/10/15 år.
- Asfalt takbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavli m.m. en forventet tid for utskiftning 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?
2007	Ny varmtvannbereder	Nei
2008	Preventiv maur behandling. (Skadedyrsksperten Trysil) Fremlagt kvittering	Ja
2013	Beiset boligen utvendig.	Nei
2013	Montert nytt kjøkken	Nei
2014	Ny takteking og isbordbeslag.	Nei
2014	Preventiv maur behandling. (Skadedyrsksperten Trysil) Fremlagt kvittering	Ja
2019	Oppgradering av bad. Ny vinyl, dusj og toalett. (Vinyllegger Sotodden, Nybergsund) Fremlagt kvittering på vinyllegging.	Ja
2020	Preventiv maurbehandling (Skadedyrsksperten Trysil)	Ja
2020	Montert ny utvendig stoppekran. (Trysil Rørservice)	Ja
2020	Ny innvendig stoppekran med selvregulerende varmekabel. (Trysil Rørservice)	Ja
2021	Nytt sikringssskap og elkontroll. (Trysil Elektro)	Ja
2021	Ny oppvaskmaskin	Nei
2021	Byttet komfyr.	Nei
2022	Nytt pipebeslag og pipehatt. (Snekker Oddmund Løkken, Lørdalen) Faktura fremlagt.	Ja
2023	Isolert ventilasjonsrør til kjøkken og bad.	Nei
2023	Malt vinduer med omramming, vindskier og ytterdører.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	51	49	2	0	0
Totalt m²	51	49	2	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	49	49	0	Gang, bad, omkleddingsrom soverom1, soverom 2 og stue/kjøkken.	
Totalt m²	49	49	0		

Kommentar til arealberegning

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Ringmur med lettklinkerblokker.	
Noe enkelt fundamentert noe som var vanlig på oppføringstiden.	
Ikke registrert kapillærbrytende sjikt mellom fundamenter/grunnmur og trekonstruksjoner.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Grunnforholdene er ikke dokumentert.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Fundamenter/ringmur anbefales undersøkt i krypkjeller.

6.2 Krypkjeller



Viser lufteluke tilknyttet krypkjeller. Det registreres utettheter rundt ventil.



Trevirke med tidligere råteskade behandlet godt med beis. Antatt fuktopptrekk fra grunnmur eller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Oppsummering av krypkjeller

TG-IU

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

Det er etablert små lufteventiler i tilknytning til kryprom, det anbefales å etablere flere og større lufteluker for å bedre/optimalisere luftgjennomstrømmingen.

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og muligheter for noe vannansamlinger i krypkjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å inspisere kryprom, dette kan gjøres med kamera av fagkyndig personell. Dette for å kunne kontrollere tilstanden og eventuelle behov/tiltak.

6.3 Balkong, terrasse, platting



Viser platting mot sør/øst.



Viser platting mot sør/vest

Type	Platting
Enkle konstruksjoner oppført i impregnert trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nylig beiset.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.	
Det registreres skjevheter ved konstruksjonene.	

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse

Heltre ytterdører med glassfelt.

Terrassedør i tre med 1+1 glass.

Koblede vinduer i tre med faste sprosser.

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

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Kittfalsar (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Dør til utvendig bod med defekt lås. Eier har etablert enkel lås utvendig.

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.

Det registreres misfarging på innvendige karmar og foringer, trolig pga. kondens.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte glass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tettelister anbefales skiftet ut.

Justeringer/smøring anbefales. Kittfalsar med behov for vedlikehold.

Utskifting av vinduer pga alder må påregnes med tiden.

Kostnadsestimert er ikke medtatt.

6.5 Yttervegger

Type fasade	Annet
Yttervegger av trekonstruksjoner, 70mm lafteplank isolert innvendig.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Overflatebehandlet kledning 2013.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei

Det registreres enkelte værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Ikke registrert kapillærbrytende sjikt mellom fundamenter/grunnmur og trekonstruksjoner.

Det registreres stedvis laftplank med vridninger og sprekker.

Det registreres utettheter ved overgangen utepeis og kledning. Isolasjonen er eksponert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør vurderes montert beslagsløsning mot murkroner for å hindre fuktopptrekk i kledning mot mur av stein.

Utettheter ved trekonstruksjonen må tettes. Konstruksjonen må sikres mot mus og andre skadedyr.

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Viser kaldtloft.

Type loft	Kaldtloft
Det er etablert en luke i taket for adkomst til loft, det er ikke etablert noen nedfellbar stige.	
Lav krypehøyde på loft. Lufting igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft. Loft isolert med mineralull.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring. Antatt eldre forhold.

Det registreres svertesopp i undertak. Isolasjon ligger for tett mot raft.

Tiltenkt luftespalte ved raft er stedvis redusert.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konstruksjonene må sikres mot skadedyr.

Eier har gjort tiltak ved å justere isolasjonsmatter ved raft. Det kan til fordel etableres enda mer avstand.

Adkomst for inspeksjon av hele loft/takkonstruksjon må etableres.



Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring. Antatt eldre forhold.



Det registreres svertesopp i undertak.

6.7 Renner og nedløp



Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.



Viser ufagmessig utførelse ved takrenne.

Type	Metall
Takrenner, nedløp og beslag av metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.	
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.	
Det registreres sprekker og skader i takrenner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av skader må påregnes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000



Viser nedløpsrør. Det anbefales å etablere drensør slik at overflatevann blir ført tilstrekkelig bort fra boligen.

6.8 Takkonstruksjon



Det registreres svai/nedbøy i takflaten ved inngangsparti.

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak, Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det registreres svai/nedbøy i takflaten ved inngangsparti.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefales at takkonstruksjonen over inngangsparti forsterkes/understøttes.	
Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.	



Det registreres svai/nedbøy i takflaten ved inngangsparti.



Viser råteskader ved undertak og sperre ved pipa. Tidligere skade etter utettheter ved pipe.



Viser råteskader ved undertak og sperre ved pipe. Tidligere skade etter utettheter ved pipe.

6.9 Takteking



Viser pipebeslag.

Type teking	Pappshingel
Saltak takkonstruksjon tekket med pappshingel.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplyst skiftet takteking i 2014. 2 lag med papp ligger på tak.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-1
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert på tak.	



Viser lufting fra ventilator på kjøkken og naturlig ventilasjon på bad.



Viser lufting av avløpsanlegget.

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
1. Etasje med stubbloftskonstruksjon, antatt isolert med mineralull.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
<p>Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et totalt avvik på 20mm i stue.</p> <p>For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.</p>	
TG-2	

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.

6.11 Ildsted/Skorstein



Viser peisovn etablert i stue.



Viser utvendig åpen peis.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Utvendig plassbygget peis forblendet med naturstein.	
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?	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

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Det er ikke registrert noen sotluke. Antatt sot ført til åpen peis utvendig.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

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 lufting.

6.12 Kjøkken



Viser vann og avløpsinstallasjoner under kum.

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Ikea kjøkkeninnredning fra 2013 med speil fronter. Over og underskap med plater i benkerygg. Laminerte benkeplater. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integrrert oppvaskmaskin. Frittstående stekovn og kjøleskap. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert komfyrvakt, lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.



Viser kjøkkeninnredning.

6.13 Lovlighet



Viser brannvarsler montert i himling.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

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.

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

Eier opplyser om innkjøp av nytt brannslukningsapparat før salg.



Viser eldre brannslukningsapparat.

6.14 Avløpsrør



Viser utvendig kum. Ikke inspisert.

Type avløpsrør	Plast
Privat avløpsanlegg.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør av nyere alder.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Avløpsrør fra boligen og ut til kloakken ligger under bakken og er ikke vurdert.

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.15 Vannledninger



Viser vanninntak og hovedstoppekran under kum på kjøkken. Det registreres kondens på rør og koblinger.

Type anlegg	Plast, Kobber
Tilkoblet privat vannverk.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
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?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei



Viser utvendig stoppekran.

Oppsummering av vannledninger

TG-2

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

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette har medført kondensering. Det registreres kondens på hovedstoppekran og vanninntak.

Noe fuktskjolder ved gulv ved inntak. Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et trykkfall.

Varmtvannsbereider monter høyden slik at vann vil renne ut ved eventuelle skader på rør. Ved stenging av hovedstoppekran renner det fortsatt ut varmtvann fra kraner.

Ingen opplysninger om tidligere frostproblematikk.

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Vannrør må isoleres for å unngå frost og kondens.

6.16 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Overbelastningsvern på 40A.	
Type anlegg	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nytt sikringskap montert 2021.	
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 sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-1**

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

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 eilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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.

6.17 Varmtvannsbereder

Viser teknisk data på bereder.

Plassering bereder

Bod

Fundament

Vegghengt

Årstall

Ca. 2007

Størrelse

100 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bereder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Rør fra trykkventilen opplyst ført til gjennom til badet og videre med plastslange til sluket under dusjen.



Viser vegghengt bereder plassert i utvendig bod.

6.18 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri. Naturlig ventilering av bad.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.19 Våtrom: Bad



Viser sluk plassert under dusjkabinett. Synlig vinyl under klemring.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv, trepanel på vegger og himling. Oppvarming med panelovn. Naturlig ventilering via takventil og tilluft via hull i dørblad.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eier opplyser om nytt vinylbelegg, nytt dusjkabinett og nytt toalett i 2019.

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



Viser gulvstående toalett, vegghengt servant med 1-greps blandebatteri og dusjkabinett.

Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør er tilfredsstillende. Målt fall fra vinyl ved dør til topp sluk på 28mm. Varierende fallforhold ved gulv, stedvis flere flate partier.

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett pga manglende adgang for måling.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

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? Ja

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset.

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

Vegger er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstillt krav til våtrom. Våtromsfunksjon ivaretatt med dusjkabinett.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste avvik bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Det anbefales at vegger utføres med tetthet som tilfredsstillt krav til våtrom.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med gulvstående toalett, vegghengt servant med 1-greps blandebatteri og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Naturlig ventilasjon av bad med ventil i himling. Tilluft via hull i dørbled.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt

TG-IU

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon. Eier opplyser om at arbeid ved tettesjikt er utført av (Vinyllegger Sotodden, Nybergsund)

6.20 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant