

# Skogveien 7 2450 RENA

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1959

BRA: 181 m<sup>2</sup>

BRA-i: 163 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

10

TG-2

16

TG-3

1

TG-IU

3

# 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 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/26452>

### 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 rapport sammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Støttemur

##### Oppsummering

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

Rekkverk bør etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

Det registreres manglende topplst.

Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater i utvendig kjeller.

##### Anbefalte tiltak

Topplst på grunnmursplast må etableres.

#### Grunnmur og fundament

##### Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

##### Anbefalte tiltak

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

#### Rom under terreng: Utvendig

##### Oppsummering

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

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

##### Anbefalte tiltak

Fuktsikringstiltak må påregnes.



## Rom under terreng: Beboelsesrom

### Oppsummering

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

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg

### Anbefalte tiltak

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

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

Bygningsdelen var snødekt på befaringsdagen, og ikke tilgjengelig for kontroll.

Rekkverket blir målt til 98 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Deler av terrassen er terrassen er flislagt.

Det registreres manglende tetting i overgang gulv og vegg. Det er etablert skråkant av betong opp mot yttervegg på boligen.

### Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

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

Tetting mellom flislagt terrasse og bolig, bør utbedres.

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Stue og påbegynt bad i kjeller har sprekker i vindu.

Karmer er værslitte på eldre vinduer i kjeller.

Omramning rundt vinduer utvendig går helt ned til vannbrett, dette øker faren for fuktopptregning i treverket. Eier opplyser at bordene er behandlet på undersiden.

### Anbefalte tiltak

Skade i vindu må utbedres.

Justeringer/smøring anbefales.

Overflatebehandlinger må påregnes.

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Gang, sovrom 2. etg. og wc 1. etg

Ingen vesentlige avvik ble registrert på resterende rom . Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Det registreres sprekker mellom gulvlist og gulv.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale. Eier opplyser at dette utbedres før salg.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Eier opplyser at dette utbedres før salg.

Kleberstein på mur i kjeller har løsnet. Eier opplyser at dette utbedres før salg.

Pipen er kledd med stein på en side i kjeller  
Pipen er bak kjøkkeninnredning på 1 side i 1. etg  
Pipen er kledd med flis i sin helhet i 2. etg

### Anbefalte tiltak

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.  
Utvendig beslag må undersøkes på grunn av rennmerker fra sotvann.

---

## Toalettrom

### Oppsummering

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Det er sprekk i servanten.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

---

## Trapp: Kjeller

### Oppsummering

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

### Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

---

## Trapp: 2. etg

### Oppsummering

Trappen har knirk.

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

### Anbefalte tiltak

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

---

### Oppsummering

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

Eier opplyser om at Kloakk ikke er luftet over tak. Lufting med vakuumentil, plassert på loft.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler å lufte kloakk over tak.

---

### Oppsummering av overflater

Gulvet er flatt og stedvis motfall.

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.

Vindu er plassert i våtsone.

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Avtrekkskanal er ført gjennom himling og opp over tak.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

### Anbefalte tiltak overflater

Overnevnte punkter bør utbedres.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse / silikon.

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

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

Plugger fra tidligere oppheng er ikke tettet.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Folien er skadet på dør til innredning.  
Skade/hakk i badekar.

### Oppsummering av ventilasjon

Fuktstyrt vifte uten bryter.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

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

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

### Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

## Taktekking

### Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

### Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

### Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

## Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

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

Laveste takhøyden i kjeller måles til ca 208 cm

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

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

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

Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

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

Vinduene er ikke godkjente som rømningsvindu.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
20.1.2025

Rapportdato  
9.3.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Thomas Ryen

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningsesakkyndig

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

#### Om bygningsesakkyndig:

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

#### Egne premisser:

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

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

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Skogveien 7, 2450 Rena

Kommunenr:	3422	Gårdsnr:	9	Bruksnr:	227	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: 1959 - Renoveret  
Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE:

Støpt plate med kjeller.  
Vegger i kjeller er murt opp med siporx eller lignende og pusset utvendig.  
Bindingsverk med liggende og stående kledning  
Saltakskonstruksjon

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:

Kjeller:

Kjellervegger er isolert med tresonit plater.

De fleste kjellervegger er foret ut og kledd med plater og tapet

Gulv har oppforet tregulv med laminat overflate.

Himling av betong og panel.

Påbegynt bad i kjeller har gulv og himling av betong. (badet er ikke ferdigstilt)

1. etg

Gulv av laminat og flis

Vegger med malte plater

Himling av malt panel.

2. etg:

Gulv av laminat.

Plater og flis på vegger

Panel i himling.

Store deler av boligen har nye overflater de senere årene.

Utvendig er huset kledd opp igjen med panel.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter

Heltre benkeplate med nedfelt koketopp og vask

Ettgreps blandebatteri

Integrerte hvitevarer som stekovn, micro og oppvaskmaskin.

Plass til kjøleskap.

Fliser i benkerygg

Bad:

Gulv med flis.

Vegger med flis og panel.

Himling av plater og panel.

Innredning med heldekkende servant og skap

Speiskap over innredning med lys.

Badekar med foreng

Vegghengt dusjgarnityr

Gulvstående wc

Opplegg for vaskemaskin

TOMT:

Selveiertomt på ca 967 m<sup>2</sup>. Informasjon hentet fra ambita.

Adkomst via kommunal vei.

Eiendommen har offentlig vann og avløpsledning

Parkering på egen tomt

OPPVARMING:

Vedfyring, varmekabler og panelovner

VENTILASJON:

Klaffventiler på yttervegg og ventiler i vinduer.

RADON:

Det er ikke foretatt radonmålinger, bygget er heller ikke dokumentert oppført med radonsperre.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLERE:

Soverom 2. etg og kjeller

Brannslukker

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.

#### ØVRIGE BYGG:

Inntilbygget garasje er låst på befaringsdagen. Innvendig garasje er ikke medtatt i rapporten.

Løkestue er ikke medtatt i rapporten.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1984	Eier opplyser at det ble bygget garasje i 1984.	Nei
Ukjent	Ombygget til bad og gang i 2. etg.	Nei
2002	Byggetbad/vaskerom i 2. etg.	Nei
2017-2022	Oppgradert de fleste innvendige overflater.	Nei
2021-2022	Bygget ark over bad.	Nei
Ukjent	Etterisolert loft, nytt undertak og tak.	Nei
2017-2021	Byttet kledning og etterisolert. Etterisolert alle yttervegger utenom gavlvegg mot sør.	Nei
2019	Arbeider på det elektriske anlegget.	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 byggeteknisk 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)
Kjeller	68	50	18	0	0
1. etasje	57	57	0	0	74
2. etasje	56	56	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>181</b>	<b>163</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>74</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	68	50	18	Gang, stue, sov1 sov2, stue og påbegynt bad	Bod (gammel garasje)
1. etasje	57	57	0	Gang, wc, stue og kjøkken	
2. etasje	56	53	3	Gang, sov3, sov4 og bad	Bod
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>181</b>	<b>160</b>	<b>21</b>		

## 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 befaringsstidspunktet 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.

Garasjen er låst på befaringsdagen og derfor ikke medtatt i arealberegningen.



# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering



Manglende topplst.



Manglende topplst.

Type grunnmur? Åpen fundamentering/pilarer, Grunnmur/ringmur

Grunnmur med kjeller.  
Terrasse med åpen fundamentering

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Eier opplyser at det er ny drenering og fuktsikring etablert på kjelleryttervegg mot nord og vest. Utført i ca.2013  
Ikke påvist drenering utover dette.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert? Ukjent

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

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

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

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

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

### Oppsummering av drenering

TG-2

Det registreres manglende topplst.

Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater i utvendig kjeller.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Topplst på grunnmursplast må etableres.

## 6.2 Grunnmur og fundament



Riss/sprekker i grunnmur.

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

Grunnmur på bolig  
Åpen fundamentering på terrassen.

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Annet

Siporex eller lignende pusset på innside og utside.

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**

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

## 6.3 Støttemur



Manglende rekkverk på støttemur.

Beskrivelse

Støttemur med høyde 130 cm

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter? Nei

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**

Rekkverk bør etableres.

**Utbedringskostnader** **Under 10 000**



Støttemur.

## 6.4 Rom under terreng: Utvendig



Saltutslag på vegger i tidligere garasje.



Saltutslag på vegger i tidligere garasje.

Type rom under terreng

Annet

Tidligere garasje.  
Grovstøpt gulv  
Vegger av siporex eller lignende.  
Pussen har løsnet flere steder, noe som kan tyde på inntregning av vann.  
Rommet er åpent ut.

#### Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fuktsikringstiltak må påregnes.

## 6.5 Rom under terreng: Beboelsesrom



Fuktmåling i utforet vegg i kjeller.

Type rom under terreng

Innredet

Kjelleren er innredet for boligformål.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Kjelleren er innredet de senere år.  
Nye overflater i gang, stue, og soverom.  
Det påbegynt bad i kjeller. Rommet har opplegg for dusj, servant og wc.  
Fordelerskap til vann er montert.  
Kjelleren har manglende ferdigstillelse som som lister og utforinger, dører osv.  
Eier opplyser at dette blir utført før salg.

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

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

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.6 Balkong, terrasse, platting



Skråkant av betong mot bolig.



Inngangsparti.



Terrasse.



Type	Terrasse
Terrasse på søyler av tre Inngangsparti har støpt dekke belagt med fliser og tre. Terrassen er delvis overbygget	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen er bygget i 2020	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkhøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ja

### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Bygningsdelen var snødekt på befaringsdagen, og ikke tilgjengelig for kontroll.

Rekkverket blir målt til 98 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Deler av terrassen er terrassen er flislagt.

Det registreres manglende tetting i overgang gulv og vegg. Det er etablert skråkant av betong opp mot yttervegg på boligen.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

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

Tetting mellom flislagt terrasse og bolig, bør utbedres.

## 6.7 Vinduer og dører



Vindu i kjeller fra byggeår med sprekk.



Ytterdør.



Utvendig belistning ned til vannbrett.

### Beskrivelse

Vinduer er i hovedsak to-lagsglass.  
Vindu på soverom og tiltenkt bad i kjeller er varevinduer fra byggeår.  
Vindu i garasje er fra byggeår.

Ytterdør i tre med glass.  
Ytterdør i kjeller av tre.  
Denner er isolert igjen fra innside.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Kjeller har byttet 4 stykk vinduer i 2017

1. etg: har vinduer fra 1999 og 2019

2. etg har vinduer fra 1999 og 2020

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

### Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Stue og påbegynt bad i kjeller har sprekker i vindu.

Karmen er værslitte på eldre vinduer i kjeller.

Omramning rundt vinduer utvendig går helt ned til vannbrett, dette øker faren for fuktopptregning i treverket. Eier opplyser at bordene er behandlet på undersiden.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skade i vindu må utbedres.

Justeringer/smøring anbefales.

Overflatebehandlinger må påregnes.





Knust glass i kjellerstue.



Værslitt omramning på vinduer.



Eldre vindu i kjeller.

## 6.8 Yttervegger



Kledning.

Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning

Liggende og stående trekledning.  
Pussede vegger i kjeller.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Boligen har ny kledning fra 2017 og 2021

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

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

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

### Oppsummering av yttervegger

TG-1

Manglende ferdigstillete av vannbrett i underkant av kledning.

## 6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Loft.



Loft.



Loft.

Type loft

Kaldtloft

Kaldtloft med ventiler i gavler  
Isolert med sagflis og isolasjon.  
Eier opplyser om nytt undertak med lufting over undertak.

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

Nei

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

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Loftet er befart fra luke i tak, når det ikke er gangbart gulv.  
Inspeksjonen begrenser seg til dette.

## 6.10 Renner og nedløp

Type

Metall

Takrenner og nedløp av metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Takrenner og nedløp på boligen er skiftet i forbindelse med oppgradering av tak.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

**Oppsummering av renner og nedløp**

**TG-1**

## 6.11 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

**Oppsummering av takkonstruksjon**

**TG-IU**

Ikke inspisert pga. snø.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

## 6.12 Taktekking

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

**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.

## 6.13 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

**Oppsummering av utstyr på tak**

**TG-IU**

Ikke inspisert pga. snø.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.



## 6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Oppfret tregulv på betongdekke
Kjeller har oppfret tregulv på betong 1. etg har oppfret tregulv på betong 2 etg har trebjelkelag	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Gang, sovrom 2. etg. og wc 1. etg	
Ingen vesentlige avvik ble registrert på resterende rom . Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	
Det registreres sprekker mellom gulvlist og gulv.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
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, Tegl
Elementpipe med luftkanaler. Det er røykrør i kjellerstue og soverom i kjeller som er tettet igjen med isolasjon. Sotluke i kjellerstue. Det er merker etter sotvann på pipe.	
Teglpipes opp til loft, så element fra loft og ut	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peisovn i stue 1. etg	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Dersom teglpipes - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart



Luftekanaler.

Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale. Eier opplyser at dette utbedres før salg.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Eier opplyser at dette utbedres før salg.

Kleberstein på mur i kjeller har løsnet. Eier opplyser at dette utbedres før salg.

Pipen er kledd med stein på en side i kjeller

Pipen er bak kjøkkeninnredning på 1 side i 1. etg

Pipen er kledd med flis i sin helhet i 2. etg

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

Utvendig beslag må undersøkes på grunn av rennmerker fra sotvann.



Avstand til brennbart fra sotluke.

## 6.16 Kjøkken



Kjøkken.

#### Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei



Kjøkken.

### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter  
 Heltre benkeplate med nedfelt koketopp og vask  
 Ettgreps blandebatteri  
 Integreerte hvitevarer som stekovn, Micro og oppvaskmaskin.  
 Plass til kjøleskap.  
 Fliser i benkerygg

### Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Mekanisk avtrekk på yttervegg

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

### Oppsummering av avtrekk

TG-1

## 6.17 Lovlighet



Vindu på soverom i kjeller.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

Innredet areal i kjeller tilfredsstiller ikke krav til varig opphold.

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 foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

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

Ja

Laveste takhøyden i kjeller måles til ca 208 cm

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

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

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

Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

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

Vinduene er ikke godkjente som rømningsvindu.

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



Brannslukker plassert i gang 1. etg

## 6.18 Toalettrom



Toalettrom i 1. etg



Toalettrom i 1. etg

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Ventil i vindu Ingen tilluft ved dør	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner?	Nei

### Oppsummering av toalettrom

TG-2

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Det er sprekk i servanten.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

## 6.19 Trapp: Kjeller



Manglende håndløper.

Beskrivelse

Tett tretrapp

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

#### Oppsummering av trapp

TG-2

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

## 6.20 Trapp: 2. etg



For stor avstand mellom rekkverkspiler.

Beskrivelse

Tett 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?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

#### Oppsummering av trapp

TG-2

Trappen har knirk.

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



### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.21 Avløpsrør



Avløpsrør kjøkken.



Avløpsrør toalettrom.



Avløpsrør bad 2. etg

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

### Oppsummering av avløpsrør

TG-2

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

Eier opplyser om at Kloakk ikke er luftet over tak. Lufting med vakuumventil, plassert på loft.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å lufte kloakk over tak.



Avløpsstamme i uferdig bad kjeller.

## 6.22 Vannledninger



Fordelerskap.



Stoppekran.

Type anlegg	Rør i rør system
Rør i rør system med fordelerskap i fremtidig bad i kjeller.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
Fordelerskap er plassert på fremtidig bad i kjeller, eventuelt lekkasjevann vil renne ut på gulv og til sluk.	



Sikringsskap i gang 2. etg



Sikringsskap i gang kjeller.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Elskap med automatsikringer, plassert i gang 2. etg. Elskap med automatsikringer plassert i gang kjeller.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeider på store deler av anlegget de senere år. Disse arbeidene har samsvarserklæring.	
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 sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei



Det er mottatt samsvarserklæring på følgende arbeider:

Rehabilitering av sikringssskap 2. etg

Sikringssskap kjeller-ny tilførsel og jordspyd utendørs.

2. etg-ny tilførsel.

1. etg- klargjøring for fremtidig rør kjøkken oppussing, ny tilførsel til gang og utelys, punkt til stikkontakter, ny tilførsel til bad.

Kjeller:

Gang: varmekabel ink termostat, punkt stikkontakt, lys og tilførsel.

Bod: punkt lys og bryter.

Stue: punkt lys, downlights, stikk.

Soverom sjekket tilkoblinger i rom og tilkoble tilførsel.

Bad: punkt vaskemaskin, tørketrommel, lys, stikk, bryter, vifte, varmekabel ink rør.

Kunde har selv lagt rør , godkjent av elektriker. Astrour for utelys.

Tilkobling varmefolie.

Tilførsel bad 1. etg

Kjøkken, Koble dimmer og stikk på stue, skifte termostater og Koble stikk og dimmere.

Påbegynt bad i kjeller har ikke ferdigstilt el installasjonen.

Utførte arbeider etter befaring:

Kursfortegnelse i begge sikringssskap er laget og plassert.

Løst rør med ledninger i trappeløp er avsluttet i en taklampe

Rør til fremtidig bad i kjeller er sikret og avsluttet i koblingsbokser med lokk.

Kabel med stikkontakt som gikk til VVB er festet (VVB er flyttet til kjeller)

Løse kabler i sagflis er festet på takstoler over sagflis.

## 6.24 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent

Størrelse

200

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ukjent

Bereder er plassert på gulvet inne på fremtidig bad.

## 6.25 Ventilasjon



Klaffventil.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og ventiler i vindu.

### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

Eier opplyser at dette er utbedret etter befaringsdagen.



Ventil i vindu.

## 6.26 Våtrom



Sprekk i fuge.

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegg  
Panel på felt under vindu  
Panel og plater i tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er bygget i 2002

10 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp tettesjikt ved dør

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

Ja

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

Ja

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

Ja

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

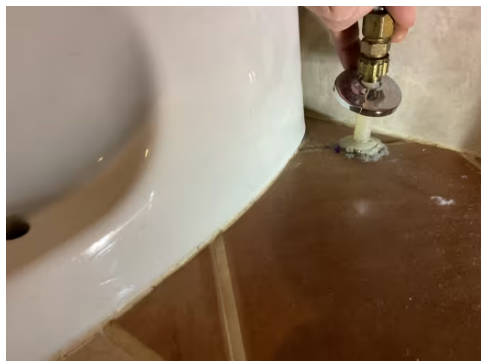
Ja



Manglende tetteslikt ved dør.



Hull i fuge.



Manglende tettesjikt på rørgjennomføring.

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?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

### Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet er flatt og stedvis motfall.

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.

Vindu er plassert i våtsone.

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Avtrekkskanal er ført gjennom himling og opp over tak.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

### Anbefalte tiltak overflater

Overnevnte punkter bør utbedres.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Plastsluk med slukforhøyer  
Ingen vannlås

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

Nei

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

Ja

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

Ja

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

Ja



Skade på innredning.



Plugger i fug over innredning.



Plugger i fug over innredning.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse / silikon.

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

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

Plugger fra tidligere oppheng er ikke tettet.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Lokal utbedring rundt rørforinger anbefales for bedre sikkerhet.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

## Sanitærutstyr

### Beskrivelse

Innredning med heldekkende servant og skap  
 Skap over innredning med speil  
 Badekar med foreng  
 Vegghengt dusjgarnityr  
 Gulvstående wc  
 Opplegg for vaskemaskin

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Folien er skadet på dør til innredning.  
 Skade/hakk i badekar.

## Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Fuktstyrt vifte uten bryter.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

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

## Fuktmåling



Bad.



Bad.



Bad.

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.



Sprekk i fuge på vegg.



Fuktmåling i tilstøtende vegg.

## 6.27 Øvrig: Garasje

### Beskrivelse

Gararasjen er låst på befaringsdagen.  
Denne er ikke medtatt i rapporten.  
Ikke medatt i arealmåling.

## 6.28 Krypjkjeller

### Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Vannbåren varme

### Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Varmesentral

### Tilgjengelighet

Ikke relevant