

Savalveien 1244, rom 507-508

2500 TYNSET

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsleilighet i hotellbygning

Byggeår: 2007

BRA: 52 m²

BRA-i: 52 m²



Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

8

TG-2

10

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25788>

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 TG2

Vinduer og dører: Inngangsdører og innerdører

Oppsummering

- Entrédørene har avskallinger mot bunn av dørblad av ukjent årsak.
- Baderomsdørene har svelling mot bunn som symptom på skader fra fuktig luft og/eller vannsøl.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Dørene fungerer slik de fremstår i dag. For å lukke avvik som slitasje/svelling må det foretas utskiftinger.

Elektrisk

Oppsummering

- Samsvarserklæring(er) er ikke fremlagt.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

- For å få TG 1 må dokumentasjon på anlegget fremlegges. Eventuelt kan det fremlegges dokumentasjon på utført kontroll eller tilsyn på anlegget innen siste 5 år.

Våtrom: Bad, 507

Oppsummering av overflater

- Det er nedsenket dusjnise med tilfredsstillende fall til sluk. Utenfor dusjnise er det flatt gulv, og det er ingen oppkant med membran minimum 15 mm over ferdig gulv.
- Det registreres riss/sprekker i øverste flisfuge på innkassing av vegg mot felles gang. Deler av denne fugen er utbedret med silikon bak servanten. Ukjent årsak til forholdet.
- I dusjnise er det sprukket silikonfuge i 1 hjørne. Silikonfugen mellom klosett og vegg har sprukket.
- 1 flis på vegg har sprekk. Denne flisen ligger ned mot gulvet ved innfesting av dusjvegg. Sprekken kan ha forekommet ved montering av dusjdør.
- Det registreres hullyd under flere fliser. Flisene sitter godt, og det er ikke registrert skader i flis eller fuger. Ikke behov for tiltak.
- Veggfliser har noen monteringshull som er blitt tettet. Ikke behov for tiltak.

TG 2 på grunn av påviste fallforhold, avvik i fuger og sprekk i flis.

Anbefalte tiltak overflater

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Flisfuger og silikonfuger med riss/sprekker og/eller manglende vedheft bør utbedres.
- Veggflis med sprekk må holdes under observasjon, og eventuelt skiftes.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen på vegger.
- Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk.

TG 2 på grunn av alder på membran på vegger.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Oppsummering av sanitærutstyr

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

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

-Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

-Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterner uten dreksåpning.

Oppsummering av ventilasjon

-Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak ventilasjon

-Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Våtrom: Bad, 508

Oppsummering av overflater

-Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

-Det er sprekk i 1 veggflis i dusjnise. Sprekken har ukjent årsak.

-Det registreres riss/sprekker og delvis løsnet flisfuge i øverste del på innkassing av vegg mot felles gang. Ukjent årsak til forholdet.

-2 flisfuger på gulv inn mot innkasset sjakt har riss. Ukjent årsak til forholdet.

-Veggfliser har noen monteringshull som er blitt tettet. Ikke behov for tiltak.

TG 2 på grunn av sprekker/riss i enkelte fuger og 1 flis.

Anbefalte tiltak overflater

-Veggflis med sprekk må holdes under observasjon, og eventuelt skiftes.

-Flisfuger med riss/sprekker og/eller manglende vedheft bør utbedres.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen på vegger.

-Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk.

TG 2 på grunn av alder på membran på vegger.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Oppsummering av sanitærutstyr

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

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

-Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

-Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterner uten dreksåpning.

Oppsummering av ventilasjon

-Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak ventilasjon

-Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Bygningsdeler med TG-IU

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er etablert en veranda med adkomst fra hvert av oppholdsrommene. Verandaen er oppført i impregnert trevirke. Rekkverk har stående bord.

-Verandaen er snødekt og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

-Det bør foretas nærmere undersøkelser av veranda når den er snøfri.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.12.2024

Rapportdato
22.12.2024

Hjemmelshavere

Navn: Kåre Dahle

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Snorre Kolstad Telefon: 48033863
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Epost: sk@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygnings sakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

- Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt hotellets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles teknisk anlegg, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.
- Det er opplyst om at sentralt varmeanlegg er tilknyttet et flisfyringsanlegg. Flisfyren ble installert i 2024.

Informasjon om boligen

Adresse: Savalveien 1244, rom 507-508, 2500 Tynset

Kommunenr:	3427	Gårdsnr:	111	Bruksnr:	116	Festenr:	
Seksjonsnr:	15	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0507		
Byggeår:	2007						
Boligtype:	Fritidsleilighet i hotellbygning						

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten ligger i 5. etasje i en hotellbygning. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med papp. Etasjeskiller er av betong. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Det ble lagt ny membran og nye flis på gulv på badene. Opplyst av selger.	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 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)
5. etasje	52	52	0	0	9
Totalt m²	52	52	0	0	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	52	52	0	BRA-i: Rom 507: Bad, oppholdsrom/soverom. Rom 508: Bad, oppholdsrom/kjøkken, soverom.	
Totalt m²	52	52	0		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-IU
Det er etablert en veranda med adkomst fra hvert av oppholdsrommene. Verandaen er oppført i impregneret trevirke. Rekkverk har stående bord. -Verandaen er snødekt og ikke kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det bør foretas nærmere undersøkelser av veranda når den er snøfri.	

6.2 Vinduer og dører: Inngangsdører og innerdører

Beskrivelse	
Dører ut til felles gang er brann- og lydklassifiserte kompaktdører. Innvendig er det malte glatte dører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
-Entrédørene har avskallinger mot bunn av dørblad av ukjent årsak. -Baderomsdørene har svelling mot bunn som symptom på skader fra fuktig luft og/eller vannsøl. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Dørene fungerer slik de fremstår i dag. For å lukke avvik som slitasje/svelling må det foretas utskiftinger.	

6.3 Vinduer og dører: Vinduer og verandadører

Beskrivelse	
Malte trevinduer med 2-lags glass. Malte verandadører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskiller er av betong. Det ble målt med laser i begge oppholdsrom uten å påvise avvik opp mot forskrift.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Innredning med glatte fronter og benkeplate med laminat. Benkeplaten har nedfelt oppvaskkum i stål.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Det er vanskelig å tyde tegningene. Eventuelle ulovligheter er ikke vurdert.

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

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?

Ikke kontrollert

Vedlagt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunalpakke gjelder ikke for plan 5. Brukstillatelser er derved ikke vurdert.

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Det er etablert sprinkling og brannvarslingsanlegg.

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

Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-0

-Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Rørfordelingsskap med stoppekraner er plassert på bad i rom 508.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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
Oppsummering av vannledninger	TG-1

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i oppholdsrom/kjøkken i rom 508. Det er skjult elektrisk anlegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
-Samsvarserklæring(er) er ikke fremlagt.	
TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-For å få TG 1 må dokumentasjon på anlegget fremlegges. Eventuelt kan det fremlegges dokumentasjon på utført kontroll eller tilsyn på anlegget innen siste 5 år.	

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme
Det er radiatorer i oppholdsrom og soverom. Bad har gulvvarme. Rørfordelingsskap er plassert på bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
-Det er felles varmtvann i bygget.	

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Malt overflate i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er opplyst om at det ble lagt nye gulvfliser og ny membran på gulvet i 2022.	
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?	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
<p>-Det er nedsenket dusjnasje med tilfredsstillende fall til sluk. Utenfor dusjnasje er det flatt gulv, og det er ingen oppkant med membran minimum 15 mm over ferdig gulv.</p> <p>-Det registreres riss/sprekker i øverste flisfuge på innkassing av vegg mot felles gang. Deler av denne fugen er utbedret med silikon bak servanten. Ukjent årsak til forholdet.</p> <p>-I dusjnasje er det sprukket silikonfuge i 1 hjørne. Silikonfugen mellom klosett og vegg har sprukket.</p> <p>-I flis på vegg har sprekk. Denne flisen ligger ned mot gulvet ved innfesting av dusjvegg. Sprekken kan ha forekommet ved montering av dusjdør.</p> <p>-Det registreres hullyd under flere fliser. Flisene sitter godt, og det er ikke registrert skader i flis eller fuger. Ikke behov for tiltak.</p> <p>-Veggfliser har noen monteringshull som er blitt tettet. Ikke behov for tiltak.</p> <p>TG 2 på grunn av påviste fallforhold, avvik i fuger og sprekk i flis.</p>	

Anbefalte tiltak overflater

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell reovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Flisfuger og silikofuger med riss/sprekker og/eller manglende vedheft bør utbedres.
- Veggflis med sprekk må holdes under observasjon, og eventuelt skiftes.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Rustfritt stål
Sluket er av plast og rustfritt stål.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen på vegger.
- Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk.

TG 2 på grunn av alder på membran på vegger.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i innredning, veggmontert klosett og dusjnise.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

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

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten drengåpning.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk betjent fra kjøkkenvifte. Rommet har ikke tilluft.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

-Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak ventilasjon

-Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

-Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende oppholdsrom/soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.14 Våtrom: Bad, 508

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. Malt overflate i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det er opplyst om at det ble lagt nye gulvfliser og ny membran på gulvet i 2022.

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

Nei

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

Nei

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

- Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
- Det er sprekk i 1 veggflis i dusjnise. Sprekken har ukjent årsak.
- Det registreres riss/sprekker og delvis løsnet flisfuge i øverste del på innkassing av vegg mot felles gang. Ukjent årsak til forholdet.
- 2 flisfuger på gulv inn mot innkasset sjakt har riss. Ukjent årsak til forholdet.
- Veggfliser har noen monteringshull som er blitt tettet. Ikke behov for tiltak.

TG 2 på grunn av sprekker/riss i enkelte fuger og 1 flis.

Anbefalte tiltak overflater

- Veggflis med sprekk må holdes under observasjon, og eventuelt skiftes.
- Flisfuger med riss/sprekker og/eller manglende vedheft bør utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål, Plast
Sluket er av plast og rustfritt stål.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen på vegger.
- Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk.

TG 2 på grunn av alder på membran på vegger.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i innredning, veggmontert klosett og dusjnise.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
<p>-Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.</p> <p>TG 2 som følge av dette.</p>	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
<p>-Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.</p> <p>-Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drenering.</p>	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk betjent fra kjøkkenvifte. Rommet har ikke tilluft.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>-Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.</p> <p>TG 2 som følge av dette.</p>	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
<p>-Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.</p>	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
<p>-Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende oppholdsrom/kjøkken. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.</p>	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant