

Brattåsveien 62 2552 DALSBYGDA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2006

BRA: 120 m²

BRA-i: 120 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

17

TG-2

15

TG-3

1

TG-IU

0

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, tilleggbygninger (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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er 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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31735>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting: Platting ut fra stue/soverom

Oppsummering

-Rekkverket er stedvis råteskadet.

TG 3 på grunn av råteskader i rekkverket.

Anbefalte tiltak

-Råteskader bør utbedres. Det bemerkes at det ikke er krav om rekkverk på grunn av kort avstand til bakken, og det kan eventuelt fjernes uten oppføring av nytt rekkverk. Dermed er det satt et lavt kostnadsestimat.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terrenget rundt boligen er av naturtomt og singel, og er flatt på oversiden, mens det er fall ut fra resterende fasader. Takvann ledes til terreng med fall.

-Ut fra utførelsesmetode med støpt plate på mark, samt ingen opplysninger om at det er etablert noen drenering, foretas det ingen vesentlig vurdering av drenering utover en visuell inspeksjon utvendig. Eventuell drenering vil kun være av sekundær betydning.

-Fasaden langs inngangsparti er flatt. Resterende fasader vurderes å ha greit fall ut. Flatt terreng kan medføre at overflatevann ikke renner tilfredsstillende bort fra bygningen.

TG 2 er satt på grunn av krav i forskriften NS 3600, ved helt eller delvis flatt terreng, selv om det er støpt plate på mark.

Anbefalte tiltak

-Det vurderes ikke behov for tiltak siden boligen ligger etablert over bakkeplan med støpt plate på mark. Drenerende tiltak kan vurderes av den enkelte ut fra behov.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

-Med bakgrunn i innvendig måling i stue er det tegn på at det er eller har vært setninger i bygget. Det ble påvist totalt 28 mm høydeforskjell i rommet, og en måling på ca. 18 mm skjevhet innen de 2,5 siste meterne inn mot hjørnet.

-Selger opplyser at det ble fylt opp en del på tomten, og kan være årsaken til at grunnen har seget noe. Ikke tegn på synlige skader i utvendig grunnmur eller i bygget generelt. Ved større fyllinger er det ikke unormalt å se noe setninger i bygget i tiden etter oppføring.

TG 2 på grunn av mistanke om setninger, men uten påviste bygningskader.

Anbefalte tiltak

-Foreta observasjoner over tid for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Om det er stabilt kan avretting av innvendig gulv vurderes, men det er ikke sett på som et umiddelbart behov. Det kan være hensiktsmessig å sjekke betonggulvet under stuegulvet nærmere ved en eventuell omlegging av gulv i rommet.

Vinduer og dører: Vinduer på gavlvegger

Oppsummering

-Vinduer mangler inntrekk vannbrett/beslag i kledning på oversiden av vinduene. Dette øker risikoen for at nedbørsvann kan trekke bak omramming. Avviket gjelder 6 vinduer som er plassert på gavlvegger uten takustikk rett på oversiden.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales å etablere tilfredsstillende løsning med vannbrett/beslag over vinduene utvendig, slik at nedbør ikke har mulighet til å trekke inn bak omramming. Dagens løsning gir en risiko for at nedbør kan trekke inn på baksiden av omrammingen og inn i konstruksjonen.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft

Oppsummering

-Det er vanskelig å få kontrollert lufteanordningen tilstrekkelig på grunn av adkomstmuligheten mot raft, som følge av at det er blåseisoleret på loftet. Det blir ikke registrert tegn på dårlig ventilering, og det vurderes at ventilasjonen er ivaretatt med spaltene som er synlig ved raft utvendig.

-Ved pipa er det muselort som tegn på museaktivitet.

-Kontrollen av loftet er noe begrenset på grunn av blåseisolasjonen.

TG 2 på grunn av påvist aktivitet fra skadedyr (mus).

Anbefalte tiltak

-Skadedyr som dette kan gnage på treverk, isolasjon og ledninger, noe som kan føre til dårlig energieffektivitet, brannfare og vannskader. Det kan være hensiktsmessig med en nærmere gjennomgang av loftsrom, da det kan være vanskelig å påvise eventuelle skjulte feil. Tiltak vurderes deretter.

-Det kan være hensiktsmessig å etablere gangbru for enklere inspeksjon av loftet.

Renner og nedløp

Oppsummering

-Det ble registrert deformasjon i 2 nedløpsrør, som er et symptom på frostspreng.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales, og ved utettheter bør utskiftinger foretas. Deler med deformasjon må utover dette skiftes for å lukke avvik. Påviste avvik må sies å være normalt i Fjellregionen/Nord-Østerdalen, og er erfaringsmessig registrert forholdsvis ofte.

Taktekking

Oppsummering

-Det er ikke etablert luftehatter til rørføringer i taket. Dette gjelder kloakklufting og avtrekk fra kjøkken.

-Det er flere knekte takstein i gradrenner. Enkelte av disse er skiftet, men har knekt igjen.

-Det er en del mose på taket som anbefales rengjort som et vedlikeholdstiltak.

TG 2 på grunn av knekte takstein og manglende luftehatter.

Anbefalte tiltak

- Manglende luftehatte kan medføre inndriv av nedbør og tette rørene på vinterstid, samt at det gir risiko for lekkasjer inn i kjøkkenventilatoren.
- Knekte takstein gir økt risiko for inndriv av nedbør og lekkasjer, og bør skiftes.

Etasjeskille og gulv på grunn: Stue

Oppsummering

-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm. Det ble påvist totalt 28 mm høydeforskjell i rommet, og en måling på ca. 18 mm skjevhet innenfor de 2,5 siste meterne ut mot det sørøstre ytterhjørnet.

TG 2 som følge av påvist høydeavvik.

Anbefalte tiltak

-Avviket kan komme av bevegelser i grunnen. Usikkert om dette er pågående. 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. Se eventuelt tiltaket i forbindelse med det som er nevnt under "Grunnmur og fundament".

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

-Det mangler ubrennbar plate på gulv under sotluke.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Ubrennbar plate på gulv foran sotluke bør etableres. Denne må nå 30 cm ut foran luken.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Innredning med fyllingsfronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål.

- Det registreres 1 flis over komfyrplassen som er i ferd med å løsne (bom), samt noen riss i fuger. Årsak til løs flis/riss i fuger kan være på grunn av dårlig vedheft mot underlaget.
- Gulvet har enkelte reiste skjøter, samt at det registreres slitasje/skader i gulv utover normal slitasjegrad der kjøleskapet har stått. Reiste skjøter tyder på vasking med for mye vann.
- Det bemerkes også luftbobler i veggtafet mot vaskerom, ved panelovnen.
- Innredningen i seg selv fremstår i hovedsak med normal slitasje.

TG 2 på grunn av avvik på overflater utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

- Fliser med bom/riss i fuger anbefales utbedret.
- For å lukke avviket på gulvet må det foretas utbedringer eller utskiftninger.
- Det anbefales å forsøke en utbedring av luftbobler i veggtafet.

Elektrisk

Oppsummering

-Det er ikke fremlagt eller foreligger ikke samsvarserklæringer på anlegget. Dette gjelder installasjon ved byggeår og utførte arbeider i ettertid.

TG 2 som følge av manglende dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

-Det er ikke forelagt noen samsvarserklæring på anlegget. For å få TG 1 må samsvarserklæringer på alt arbeid som er utført inkludert installasjon ved byggeår fremvises. Eventuelt kan det utføres en utvidet elkontroll av en kvalifisert fagperson, hvor alle eventuelle avvik er lukket.

Varmesentral

Oppsummering

-Det er anbefalt med service annen hvert år, og det foreligger ingen dokumentasjon på service i senere år.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke foretas ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjiktet. Restlevetiden er usikker.
-Det mangler flere skruer for innfesting av klemringen i sluket. Kun 2 av 6 skruer hull er anvendt.
-Utførelsen ved gjennomføring av vanninntak er noe usikker med tanke på tetthet. Belegget er ikke tilfredsstillende krympet rundt røret.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

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.
-Manglende skruer på klemring i sluk kan medføre lekkasjer mellom klemring og belegget om sluket skulle bli tett. Skruene bør ettermonteres.
-Sørg for god tetting rundt rørføring i gulv for bedre sikkerhet. Erfaringsmessig sett krymper silikonfugemasse over tid, og erstatter ikke et tilstrekkelig krympet belegg rundt røret.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

-Det måles til dels svakt fall mot slukene i rommet, og det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør under flis, mot kravet på 25 mm. Målingen viser ca. samme høyde som ved topp tettesjikt ved dør.
-Vindu er plassert i våtsone ved badekar og dusj. Våtsonen strekker seg 1 meter sideveis fra lukkede dusjvegger. Vann kan transporteres i limlaget bak flis og inn i åpningen, samt være utsatt for vannsprut fra badekaret.
-Ved bryterpanel til termostat og lys er det påvist sprekke i flis, samt at bryter ikke dekker hullet som er tatt i flisen. Det er fuget ved hullet, men det er ikke så pent å se på.

TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.

-Det er hulrom under noen gulvfliser i dusjsonen, men ikke påvist skader eller løse flis. Ingen tiltak er påkrevd ved disse.
-Kontroll av overflater under badekaret er begrenset på grunn av at fronten på badekaret er limt, og derfor ikke tatt av ved befaring.

Anbefalte tiltak overflater

-Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

-Det kan være hensiktsmessig å ta i bruk et lukket dusjkabinett med tanke på vindu plassert i våtsone. Jevnlig kontroll av overflater anbefales. Sørg for å tørke av eventuelt vannsøl i vinduet etter bading i badekaret.

-Nærmere undersøkelser av overflater under badekar anbefales. Det anbefales at fronten på badekaret gjøres mer tilgjengelig for demontering og remontering enn den er i dag.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

TG 2 på grunn av alder på tettesjikt.

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.

Øvrig: Overflater

Oppsummering

-Det registreres stedvis laminatgulv med reiste skjøter. Dette tyder på at det er blitt brukt for mye vann ved vasking.

-På kjøkken registreres det slitasje/skade i gulv utover normal slitasjegrad der hvor kjøleskapet har stått.

-Det registreres stedvis veggtafet med luftlommer, samt 1 tapetskjøt i et soverom som har løsnet litt. Ingen vesentlig slitasje utover dette.

TG 2 på grunn av skader/slitasje på gulv utover det som er normalt, samt luftbobler/løse skjøter i veggtafet.

Anbefalte tiltak

-Gulvet fungerer med dagens tilstand, men for å lukke avviket må det foretas utbedringer/utskiftninger av gulv med reiste skjøter.

-Se an muligheten for lokale utbedringer på veggtafet.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Bolig:

-Det er etablert et vindu i vaskerom. Foreligger ikke på tegning.

-Rommene fremstår som på byggetegning.

Garasje:

-Det er kun tegning av 2 fasader. Det er kun disse som er vurdert. Fasade mot nord har 2 inntegnede vindu, mot 1 som er etablert i dag.

-Garasjen har kun 1 rom, mot 2 på tegning. Ikke en søknadspliktig endring siden det ikke er noen endring i bruken av bygget.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Bolig:

-Det foreligger ferdigattest for boligen. Denne er datert 29-08-2006.

Garasje:

-Det foreligger ingen ferdigattest.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.5.2025

Rapportdato
4.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: Solveig Elise Nygård, dødsbo

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Salg med fullmakt. Egenerklæring er utfylt av Terje Nygård (sønn av hjemmelshaver).

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Snorre Kolstad

Telefon: **48033863**

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: **sk@tft.no**

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

-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.

-Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: Brattåsveien 62, 2552 Dalsbygda

Kommunenr: **3430**

Gårdsnr: **131**

Bruksnr: **421**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2006 - Ferdigattest datert 2006**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	120	120	0	0	33
Garasje	54	0	54	0	0
Totalt m²	174	120	54	0	33

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	120	120	0	0	33
Totalt m²	120	120	0	0	33

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	120	117	3	BRA-i: Stue, kjøkken, vindfang, vaskerom, toalett, 3 soverom, bad, gang.	BRA-i: Bod.
Totalt m²	120	117	3		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	54	0	54	0	0
Totalt m²	54	0	54	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	54	0	54		BRA-e: Garasje.
Totalt m²	54	0	54		

Kommentar til arealberegning

TBA:

-Platting ut fra stue: 26,5m².

-Platting ved inngangsparti: 6,5m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?

Støpt plate på mark

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

Nei

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?

Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Terrenget rundt boligen er av naturtomt og singel, og er flatt på oversiden, mens det er fall ut fra resterende fasader. Takvann ledes til terreng med fall.

-Ut fra utførelsesmetode med støpt plate på mark, samt ingen opplysninger om at det er etablert noen drenering, foretas det ingen vesentlig vurdering av drenering utover en visuell inspeksjon utvendig. Eventuell drenering vil kun være av sekundær betydning.

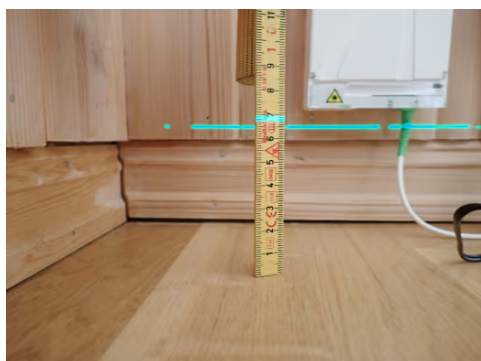
-Fasaden langs inngangsparti er flatt. Resterende fasader vurderes å ha greit fall ut. Flatt terreng kan medføre at overflatevann ikke renner tilfredsstillende bort fra bygningen.

TG 2 er satt på grunn av krav i forskriften NS 3600, ved helt eller delvis flatt terreng, selv om det er støpt plate på mark.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det vurderes ikke behov for tiltak siden boligen ligger etablert over bakkeplan med støpt plate på mark. Drenerende tiltak kan vurderes av den enkelte ut fra behov.

6.2 Grunnmur og fundament



Referansenivå laser = 4 cm. Viser total forskjell på ca. 28 mm.

Type Fundament/Grunnmur

Plate på mark

Bygget er oppført over støpt plate på mark med omliggende mur av isolerte elementer.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Byggegrunnen vurderes av løsmasser. Det er opplyst å være fylt opp en del på tomten.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

-Med bakgrunn i innvendig måling i stue er det tegn på at det er eller har vært setninger i bygget. Det ble påvist totalt 28 mm høydeforskjell i rommet, og en måling på ca. 18 mm skjevhet innen de 2,5 siste meterne inn mot hjørnet.

-Selger opplyser at det ble fylt opp en del på tomten, og kan være årsaken til at grunnen har seget noe. Ikke tegn på synlige skader i utvendig grunnmur eller i bygget generelt. Ved større fyllinger er det ikke unormalt å se noe setninger i bygget i tiden etter oppføring.

TG 2 på grunn av mistanke om setninger, men uten påviste bygningsskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Foreta observasjoner over tid for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Om det er stabilt kan avretting av innvendig gulv vurderes, men det er ikke sett på som et umiddelbart behov. Det kan være hensiktsmessig å sjekke betonggulvet under stuegulvet nærmere ved en eventuell omlegging av gulv i rommet.

6.3 Balkong, terrasse, platting: Platting ut fra stue/soverom



Type	Terrasse
------	----------

Det er etablert en terrasseplatting med adkomst fra stue, 1 soverom og terreng. Plattingen er oppført av impregneret trevirke over betongfundament, og har et rekkverk av malt tre (ikke krav).

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

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
--	-----

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
---	----

Er det krav til rekkverk?	Nei
---------------------------	-----

Er balkong / terrassen teknet?	Nei
--------------------------------	-----

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

-Rekkverket er stedvis råteskadet.

TG 3 på grunn av råteskader i rekkverket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Råteskader bør utbedres. Det bemerkes at det ikke er krav om rekkverk på grunn av kort avstand til bakken, og det kan eventuelt fjernes uten oppføring av nytt rekkverk. Dermed er det satt et lavt kostnadsestimat.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

6.4 Balkong, terrasse, platting: Platting ved inngangsparti

Type	Platting
------	----------

Det er etablert en terrasseplatting ved inngangspartiet. Plattingen er oppført av impregneret trevirke over betongfundament, og har et rekkverk av malt tre (ikke krav).

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

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
--	-----

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
---	-----

-Ikke registrert unormale forhold, men noe vedlikehold av rekkverk anbefales.

6.5 Vinduer og dører: Generelt

Beskrivelse

- Malte vinduer med 3-lags glass.
- Malte balkongdører med 3-lags glass.
- Malt hovedytterdør med 2-lags glass.
- Innvendig er det fyllingsdører i malt/lakkert utførelse.

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

-TG 1 er satt generelt for vinduer og dører i boligen. Se bemerkning i eget punkt om vinduer på gavlvegger, som mangler tilstrekkelig sikring mot nedbør.

6.6 Vinduer og dører: Vinduer på gavlvegger



Beskrivelse

Malte vinduer med 3-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?

Ja

-Vinduer mangler inntrekk vannbrett/beslag i kledning på oversiden av vinduene. Dette øker risikoen for at nedbørsvann kan trekke bak omramming. Avviket gjelder 6 vinduer som er plassert på gavlvegger uten takustikk rett på oversiden.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det anbefales å etablere tilfredsstillende løsning med vannbrett/beslag over vinduene utvendig, slik at nedbør ikke har mulighet til å trekke inn bak omramming. Dagens løsning gir en risiko for at nedbør kan trekke inn på baksiden av omrammingen og inn i konstruksjonen.

6.7 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader har liggende kledning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

-Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft



Muselort.

Type loft

Kaldloft

Det er etablert kaldloft over boligen. Konstruksjonen er oppført av takstoler og det er isolert med blåseisolasjon over varme rom. Adkomst via luke med stige i stue.

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

Nei

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

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

- Det er vanskelig å få kontrollert lufteanordningen tilstrekkelig på grunn av adkomstmuligheten mot raft, som følge av at det er blåseisoleret på loftet. Det blir ikke registrert tegn på dårlig ventilering, og det vurderes at ventilasjonen er ivaretatt med spaltene som er synlig ved raft utvendig.
- Ved pipa er det muselort som tegn på museaktivitet.
- Kontrollen av loftet er noe begrenset på grunn av blåseisolasjonen.

TG 2 på grunn av påvist aktivitet fra skadedyr (mus).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Skadedyr som dette kan gnage på treverk, isolasjon og ledninger, noe som kan føre til dårlig energieffektivitet, brannfare og vannskader. Det kan være hensiktsmessig med en nærmere gjennomgang av loftsrom, da det kan være vanskelig å påvise eventuelle skjulte feil. Tiltak vurderes deretter.
- Det kan være hensiktsmessig å etablere gangbru for enklere inspeksjon av loftet.

6.9 Renner og nedløp



Type Metall

Renner og nedløp er utført i lakkert metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp? Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

- Det ble registrert deformasjon i 2 nedløpsrør, som er et symptom på frostspreng.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales, og ved utettheter bør utskiftninger foretas. Deler med deformasjon må utover dette skiftes for å lukke avvik. Påviste avvik må sies å være normalt i Fjellregionen/Nord-Østerdalen, og er erfaringsmessig registrert forholdsvis ofte.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon Saltak

Konstruksjonen er oppført av takstoler, og det er synlig lufting ved gesims.

Inspisert fra På tak

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten? Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? Nei

-Det registreres ingen unormale forhold.

6.11 Takteking



Type teking

Takstein

Taket er tekket med takstein over forenklet undertak.

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Det registreres at enkelte takstein i gradrenner er skiftet.

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

Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Ja

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

Nei

Oppsummering av takteking

TG-2

-Det er ikke etablert luftehatte til rørføringer i taket. Dette gjelder kloakklufting og avtrekk fra kjøkken.

-Det er flere knekte takstein i gradrenner. Enkelte av disse er skiftet, men har knekt igjen.

-Det er en del mose på taket som anbefales rengjort som et vedlikeholdstiltak.

TG 2 på grunn av knekte takstein og manglende luftehatte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Manglende luftehatte kan medføre inndriv av nedbør og tette rørene på vinterstid, samt at det gir risiko for lekkasjer inn i kjøkkenventilatoren.

-Knekte takstein gir økt risiko for inndriv av nedbør og lekkasjer, og bør skiftes.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Nei

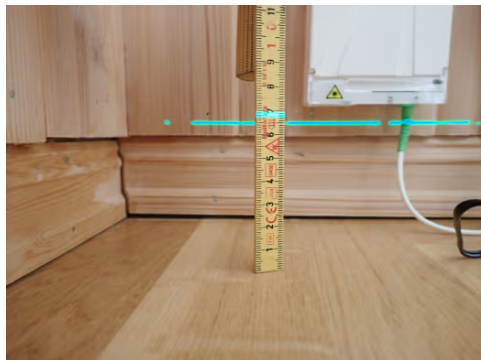
Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

Det er etablert takstige i lakkert stål.

-Det registreres ingen unormale forhold.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn: Stue



Referansenivå laser = 4 cm. Viser total forskjell på ca. 28 mm.

Type

Støpt gulv på grunn

Gulvet er en plate på mark (støpt betong mot grunn).

-Det ble målt med laser i stue. Målingen i stue viser en total høydeforskjell på ca. 28 mm ut mot det ene ytterhjørnet.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm. Det ble påvist totalt 28 mm høydeforskjell i rommet, og en måling på ca. 18 mm skjevhet innenfor de 2,5 siste meterne ut mot det sørøstre ytterhjørnet.

TG 2 som følge av påvist høydeavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Avviket kan komme av bevegelser i grunnen. Usikkert om dette er pågående. 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. Se eventuelt tiltaket i forbindelse med det som er nevnt under "Grunnmur og fundament".

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn: Generelt (utover stue)

Type

Støpt gulv på grunn

Gulvet er en plate på mark (støpt betong mot grunn).

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

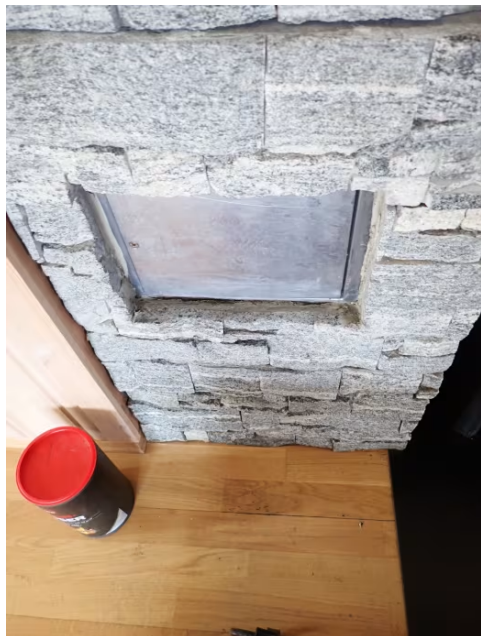
Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

-Generelle stikkprøvemålinger på gulv viser ingen vesentlige avvik, utover det som er påvist i stue.

6.15 Ildsted/Skorstein



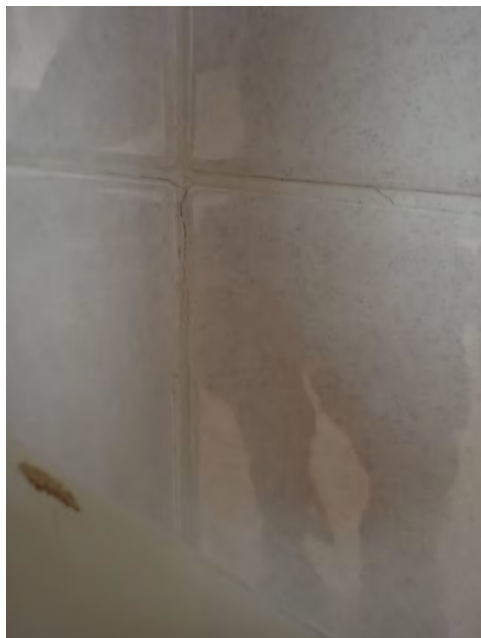
Type pipe	Element
Boligen har elementpipe. Sotluke er plassert i stue.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert vedovn i stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	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 mangler ubrennbar plate på gulv under sotluke. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Ubrennbar plate på gulv foran sotluke bør etableres. Denne må nå 30 cm ut foran luken.	

6.16 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Innredning med fyllingsfronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål. -Det registreres 1 flis over komfyrplassen som er i ferd med å løsne (bom), samt noen riss i fuger. Årsak til løs flis/riss i fuger kan være på grunn av dårlig vedheft mot underlaget. -Gulvet har enkelte reiste skjøter, samt at det registreres slitasje/skader i gulv utover normal slitasjegrad der kjøleskapet har stått. Reiste skjøter tyder på vasking med for mye vann. -Det bemerkes også luftbobler i veggteppet mot vaskerom, ved panelovnen. -Innredningen i seg selv fremstår i hovedsak med normal slitasje. TG 2 på grunn av avvik på overflater utover normal slitasjegrad.	



Bom/riss i flis/fuger.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

- Fliser med bom/riss i fuger anbefales utbedret.
- For å lukke avviket på gulvet må det foretas utbedringer eller utskiftninger.
- Det anbefales å forsøke en utbedring av luftbobler i veggtafet.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

-Det registreres ingen unormale forhold.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Bolig:

- Det er etablert et vindu i vaskerom. Foreligger ikke på tegning.
- Rommene fremstår som på byggetegning.

Garasje:

- Det er kun tegning av 2 fasader. Det er kun disse som er vurdert. Fasade mot nord har 2 inntegnede vindu, mot 1 som er etablert i dag.
- Garasjen har kun 1 rom, mot 2 på tegning. Ikke en søknadspliktig endring siden det ikke er noen endring i bruken av bygget.

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

Bolig:

- Det foreligger ferdigattest for boligen. Denne er datert 29-08-2006.

Garasje:

- Det foreligger ingen ferdigattest.

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
-Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukningsapparat.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
---	-----

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dørterskel.	

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd susterne?	Nei
---------------------------	-----

Oppsummering av toalettrom TG-1

Toalettrom med belegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Takess i himling. Utstyrt med wc og servant, og er ventilert med mekanisk balansert avtrekk.

-Det registreres ingen unormale forhold.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Det er offentlig avløp.

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

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?	Nei
--	-----

Oppsummering av avløpsrør TG-1

-Det registreres ingen unormale forhold.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Stoppekran og rørskap er plassert i vaskerom. Innvendige rør er av kobber og rør i rør. Det er offentlig vanntilknytning.	
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
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.21 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 bod. Det er skjult elektrisk anlegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det er blitt lagt opp kurs til varmepumpe i ca. 2016.	
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 tilstrekkelig 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
-Det er ikke fremlagt eller foreligger ikke samsvarserklæringer på anlegget. Dette gjelder installasjon ved byggeår og utførte arbeider i ettertid. TG 2 som følge av manglende dokumentasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det er ikke forelagt noen samsvarserklæring på anlegget. For å få TG 1 må samsvarserklæringer på alt arbeid som er utført inkludert installasjon ved byggeår fremvises. Eventuelt kan det utføres en utvidet elkontroll av en kvalifisert fagperson, hvor alle eventuelle avvik er lukket.	

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er montert varmepumpe i stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Pumpa er montert i ca. 2016, med bakgrunn i produksjonsår.	
Når var siste service på anlegget?	
-Ikke kjent om det har vært foretatt service i senere år.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
-Det er anbefalt med service annen hvert år, og det foreligger ingen dokumentasjon på service i senere år. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke foretas ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2006	
Størrelse	
198 liter	
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?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder på 198 liter plassert på vaskerom. Det er avrenning til sluk. -Ingen unormale forhold registreres i dag, men det bemerkes at berederen nærmer seg 20 år, og vil etter dette ha usikker restlevetid.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i bod.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
-Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

-Det registreres ingen unormale forhold, men det kan være hensiktsmessig med en service på anlegget med tanke på alder.

6.25 Våtrom: Vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromstapet på vegger. I himling er det takess.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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?

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-1

-Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten mot tilstøtende rom vurderes ivaretatt. Fall til sluk på et vaskerom er ikke et krav så lenge vannsikkerheten mot tilstøtende rom er ivaretatt, og det ikke er påvist motfall på gulvet. Overflater fremstår uten tegn på unormale forhold.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjiktet. Restlevetiden er usikker.
- Det mangler flere skruer for innfesting av klemringen i sluket. Kun 2 av 6 skruer hull er anvendt.
- Utførelsen ved gjennomføring av vanninntak er noe usikker med tanke på tetthet. Belegget er ikke tilfredsstillende krympet rundt røret.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

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.
- Manglende skruer på klemring i sluk kan medføre lekkasjer mellom klemring og belegget om sluket skulle bli tett. Skruene bør ettermonteres.
- Sørg for god tetting rundt rørføring i gulv for bedre sikkerhet. Erfaringsmessig sett krymper silikonfugemasse over tid, og erstatter ikke et tilstrekkelig krympet belegg rundt røret.

Sanitærutstyr**Beskrivelse**

Det er etablert skyllekum i stål og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

-Det registreres ingen unormale forhold.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dørterskel.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

-Det registreres ingen unormale forhold.

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-0**

-Hulltaking vurderes unødvendig. Det er ikke regelmessig vannbelastning på overflater i rommet, og det er god kontroll på tettesjikt. Fuktmåling på overflater i utsatte soner viser ingen tegn på unormale forhold.

Dokumentasjon

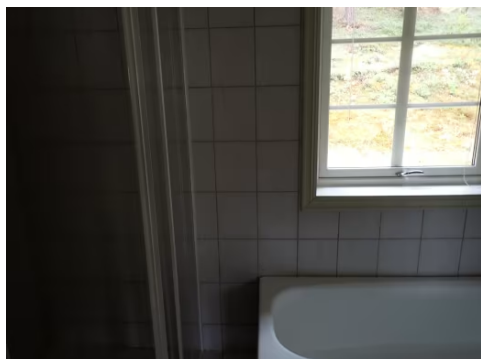
6.26 Våtrom: Bad



Referansenivå laser til topp tettesjikt under flis ved dør = ca. 5 cm. Viser ca. samme høyde til topp slukrist.



Sprekk i flis ved bryter.



Vindu i våtsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. I himling er det takess.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

Ja

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

Ja

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

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, borm (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

-Det måles til dels svakt fall mot slukene i rommet, og det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør under flis, mot kravet på 25 mm. Målingen viser ca. samme høyde som ved topp tettesjikt ved dør.

-Vindu er plassert i våtsone ved badekar og dusj. Våtsonen strekker seg 1 meter sideveis fra lukkede dusjvegger. Vann kan transporteres i limlaget bak flis og inn i åpningen, samt være utsatt for vannsprut fra badekaret.

-Ved bryterpanel til termostat og lys er det påvist sprekk i flis, samt at bryter ikke dekker hullet som er tatt i flisen. Det er fuget ved hullet, men det er ikke så pent å se på.

TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.

-Det er hulrom under noen gulvfliser i dusjsonen, men ikke påvist skader eller løse flis. Ingen tiltak er påkrevd ved disse.

-Kontroll av overflater under badekaret er begrenset på grunn av at fronten på badekaret er limt, og derfor ikke tatt av ved befarig.



Anbefalte tiltak overflater

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det kan være hensiktsmessig å ta i bruk et lukket dusjkabinett med tanke på vindu plassert i våtsone. Jevnlig kontroll av overflater anbefales. Sørg for å tørke av eventuelt vannsøl i vinduet etter bading i badekaret.
- Nærmere undersøkelser av overflater under badekar anbefales. Det anbefales at fronten på badekaret gjøres mer tilgjengelig for demontering og remontering enn den er i dag.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er 2 plastsluk i rommet.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

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

TG 2 på grunn av alder på tettesjikt.

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, dusjhjørne, badekar og klosett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
-Det kan være behov for å hekte dusjdørene inn til gulvskinne. Ellers er det ikke registrert unormale forhold.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dørterskel.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

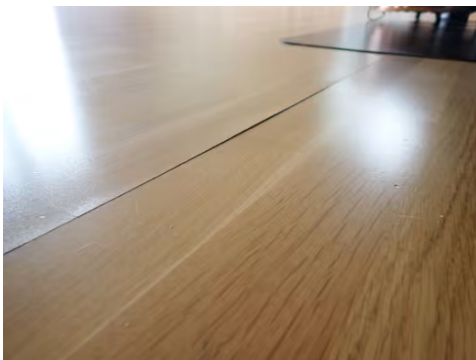
Fuktmåling

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 toalettrom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

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

6.27 Øvrig: Overflater



Reist skjøl i gulv.

Beskrivelse	
Gulv har laminat. Vegger har malt glassfiberstrie, malt tapet og malt overflate. Himlinger har takess.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
-Det registreres stedvis laminatgulv med reiste skjøter. Dette tyder på at det er blitt brukt for mye vann ved vasking. -På kjøkken registreres det slitasje/skade i gulv utover normal slitasjegrad der hvor kjøleskapet har stått. -Det registreres stedvis veggtafet med luftlommer, samt 1 tapetskjøt i et soverom som har løsnet litt. Ingen vesentlig slitasje utover dette.	
TG 2 på grunn av skader/slitasje på gulv utover det som er normalt, samt luftbobler/løse skjøter i veggtafet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Gulvet fungerer med dagens tilstand, men for å lukke avviket må det foretas utbedringer/utskiftninger av gulv med reiste skjøter. -Se an muligheten for lokale utbedringer på veggtafet.	



Luftbobler i tapet.



Løs tapetskjøt.

6.28 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasje oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående og liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med lakkerte stålplater. Vinduer er med 2-lags isolerglass. Det er montert 2 leddporter i tre.

-Bygget er ikke tilstandsvurdert.

6.29 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant