

Bjørnevegen 1 2406 ELVERUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1966

BRA: 138 m²

BRA-i: 105 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

11

TG-2

16

TG-3

6

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, 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/28386>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Det er ukjent om sprekken er gjennomgående.

Ringmuren på inntilbygget garasje har store sprekker og har ikke kontakt med underlaget enkelte steder.

TG-3 satt på grunn av grunnmur i garasje.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Ringmuren på garasjen bør utbedres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det er observert rustdannelse på beslag.

Det er påvist avvik ved beslagsløsninger.

Det registreres fuktskade i undertak på utsikk.

Vindski går helt ned til shingel og har råteskader.

Pappshingel har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

Fuktskade må utbedres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Takstigen er en stige festet med kjetting rundt pipe, uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i tre trappen.
Betongtrapp manglende håndløper på begge sider.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk og håndløper anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Vaskerom kjeller

Oppsummering av overflater

Vaskerommet er åpent mot gang. Det er 5 cm høydeforskjell fra topp sluk til overgang til gang/vaskerom.
Ingen membran på gulv.
Vegger er kledd med baderomsplater ned til gulv.
Gulvlister er påsatt
Avtrekksskanal på yttervegg

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerommet bør utbedres med vanntett sjikt.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Øvrig: Garasje

Oppsummering

Garasjen med tilhørende boder er av ymse kvalitet.
Garasjen er isolert, men mangler kledning.
Betonggulvet har sprekker.
Det har vært lekkasje i taket. Undertak og shingel er byttet etter dette.
Gulv og fundamentering av boder er ukjent.
Svertesopp i tak på garasje og boder.
Skjært hull i tak på garasje for å lokkalisere vannskade.

Anbefalte tiltak

Overnevnte feil og mangler bør utbedres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere fuktsikring.

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

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

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.

Se også punkt Drenering.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket tilfredsstillers krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass i kjeller

Karmer er værslitte i kjeller

Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.

TG-2 på grunn av vinduer i kjeller.

Anbefalte tiltak

Skade i vindu må utbedres.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert.

Loftet er isolert med blåseisolering, ingen synlig luftesjikt ved raft.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.

Renner og nedløp

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Utbedring av skader må påregnes.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten over garasjen

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

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, dette gjelder rundt oven i stue og i gang.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Fuger er forvitret og pipa er slitt.

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Pipen er rehabilitert med innvendig stålrør.

Det er utført kontroll av det lokale feiervesenet. Ingen merknader på ildsted og pipe.

Det er rust i beslag rundt pipa.

Pipebeslag er skadet.

Det er rennmerker fra sotluke i kjeller, noe som gir indikasjon på at pipebeslag ikke er tett.

Anbefalte tiltak

Utbedring av pipe med beslag over tak anbefales.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Anbefalte tiltak

Det elektriske anlegget i kjeller er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer.

Ventilasjon

Oppsummering

Ingen klaffventiler på yttervegg i 1. etg

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Våtrom: Vaskerom kjeller

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Baderomsplater er satt ned på gulv.

Det er påsatt listverk av tre på gulvet.

Vaskerommet har ikke membran.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Vaskerommet bør utbedres med vanntett sjikt.

Våtrom: Bad 1. etg

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Det registreres ikke bruk av membran i rommet

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

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

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

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

Oppsummering av fukt

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Eier opplyser om at det er kondens fra sistene som renner ned på gulvet

Indikasjon på fukt i gulv rundt wc

Anbefalte tiltak fukt

Årsak til kondens på wc må undersøkes nærmere.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

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

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

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.

Takhøyde kjeller måles til via 196 cm

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

Brannslukker er over 10 år.

Blir byttet før salg.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.3.2025

Rapportdato
11.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Kamilla Nymoen Skjærbæk
Navn: Tom Andreas Lauritzen

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

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: Bjørnevegen 1, 2406 Elverum
Kommunenr: 3420 Gårdsnr: 13 Bruksnr: 1107 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1966
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE:

Støpt plate på mark i kjeller.
Støpte vegger i kjeller.
Støpt dekke mellom kjeller og 1. etg, støpt etasjeskiller til loft.
Utvendig vegger av lettklinker, betong og siporex
Takstoler av tre, etterisolert med blåseisolering
Huset har opprinnelig teglfasade, men er i dag kledd med panel utvendig.
Saltakskonstruksjon tekket med shingel.
Carport har pultak.

2-lags vinduer fra 2016 i 1. etg
Vinduer i kjeller fra byggeår.

Inntilbygget garasje og carport.

Kjeller har også adkomst fra utvendig via innbygget trapp.

Inntilbygget garasje og carport.

Garasje med støpt dekke.

Plater og mur på vegger

Plater i himling.

1 etg. har fått nye overflater innvendig de senere år.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.

Bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Innvendige overflater:

Gulv av laminat, flis og betong

Vegger av plater og panel.

Himling av plater.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med profilerte og glatte fronter

Benkeplate i heltre nedfelt koketopp

og benkeplate i stål med stålkum.

Plater i benkerygg

Ettgreps blande batteri

Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekovn, micro, oppvaskmaskin og koketopp

Plass for kjøleskap

Bad:

Gulv med fliser

Vegger med fliser

Himling av plater

Vaskerom i kjeller:

Plater på vegger som går helt ned til gulv og lister av treverk på gulv.

Det er ingen tettesjikt på gulvet.

TOMT:

Selveiertomt på ca 914 m². Informasjon hentet fra Seeiendom.no

Adkomst via kommunal vei.

Eiendommen har offentlig vann og avløpsledning

Parkering på egen tomt

OPPVARMING: varmepumpe, panelovner, varmekabler og ved.

VENTILASJON:

Ventiler i vinduer.

Klaffventiler på vegger i kjeller.

Bad og vaskerom har mekaniske avtrekksvifter

RADON:

Det er ikke foretatt radonmålinger på bygget, det er heller ikke dokumentert oppført med radonsperre mot grunnen.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLERE:

Røykvarslere og 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 slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

ØVRIGE BYGG:

Frittstående garasje med boder i bakkant.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2016	Byttet vinduer i 1. etg	Nei
2016-2017	Kledning på hus og begge garasjene	Nei
2012	Badet er rehabilitert	Nei
2016	El-anlegget i 1. etg er byttet.	Ja
2020	Bygget carport	Nei
2010-2011	Nytt tak på frittstående garasje	Nei
2018	Terrasse	Nei
2016	Nye garasjeporter.	Nei
2018	Ny varmtvannsbereder.	Nei
2016	Rehabilitering av pipe med stålrør.	Ja
2009-2010	Nytt kjøkken.	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.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	138	105	33	0	35
Garasje	37	37	0	0	0
Totalt m²	175	142	33	0	35

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	23	23	0	0	0
1. etasje	115	82	33	0	35
Totalt m²	138	105	33	0	35

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	23	18	5	Gang, vaskerom	Boder
1. etasje	82	82	0	Gang, Sov1, sov 2, sov 3, bad og kjøkken	Garasje og carport.
Totalt m²	105	100	5		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	37	37	0	0	0
Totalt m²	37	37	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	37	0	37		Garasje og boder.
Totalt m²	37	0	37		

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori

UTKAST

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Nedløp uten utkast.



Manglende fuksikring

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur med delevis kjeller	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuksikring 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?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere fuksikring.

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

6.2 Grunnmur og fundament



Sprekker i grunnmur.



Sprekker i grunnmur.

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller, Gulv på grunn

Grunnmur med kjeller.
Kjeller på deler av bygget.
Det er støpt plate der det ikke er kjeller.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller

Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Det er ukjent om sprekken er gjennomgående.

Ringmuren på inntilbygget garasje har store sprekker og har ikke kontakt med underlaget enkelte steder.

TG-3 satt på grunn av grunnmur i garasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Ringmuren på garasjen bør utbedres.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Manglende grunnmur på garasje.



Manglende grunnmur på garasje.



Sprekker i grunnmur.

OPPTAKST



Sprekker i grunnmur på garasjen.

6.3 Rom under terreng



Salt/kalk utslag på grunnmur i kjeller.

Type rom under terreng	Innredet
Innredet kjeller med gang, boder og vaskerom.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Se også punkt Drenering.



Fuktmåling i påforet vegg.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Rekkverk.



Terrasse.

Type	Terrasse
Terrasse av tre. Rekkverk av tre med liggende speiler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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 rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Rekkverket tilfredsstillt krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling må påregnes.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.



Terrasse.

6.5 Vinduer og dører



Vindu i 1. etg



Sprekk i vindu.



Værslitt vindu.

Beskrivelse

Vinduer i kjeller fra byggeår.
 Vinduer i 1. etg fra 2016, kjøkken fra 2009
 Garasjevindu fra byggeår
 Ytterdør i tre med glass.
 Balkongdør i tre med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Vinduer 1. etg er byttet i 2016

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? Nei

Oppsummering av vinduer og dører TG-2

Det registreres punktert glass i kjeller

Karmen er værslitte i kjeller

Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.

TG-2 på grunn av vinduer i kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

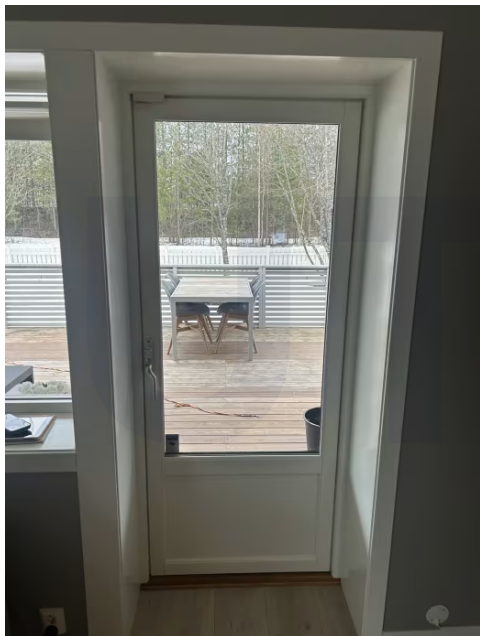
Skade i vindu må utbedres.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.



Ytterdør.



Balkongdør.

KAST

6.6 Yttervegger



Utslag av kvae.

Type fasade

Liggende kledning

Liggende trekledning over grunnmur.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Huset er kledd opp igjen utvendig i 2016-2017

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

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

Nei



Sprekker i panel.

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-1

Enkelte sprekker i panel og noe utslag av kvae i kvister.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Loft.

Type loft

Kaldtloft

Kaldtloft.

Etterisolert uten gangbart gulv

Befaringen begrenses seg fra luke i gavl

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-2

Tiltent luftespalte ved raft er redusert.

Loftet er isolert med blåseisolering, ingen synlig luftesjikt ved raft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering bør forbedres.



Loft.

6.8 Renner og nedløp



Frostspreng i nedløp.



Frostspreng i nedløp.

Type	Aluminium
Renner og nedløp av aluminium	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av skader må påregnes.	

6.9 Takkonstruksjon



Svank i tak over garasjen.

Takkonstruksjon	Saltak, Pulttak
Saltak og pulttak	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei



Tak.

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Det registreres svai/nedbøy i takflaten over garasjen

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

6.10 Takteking



Mose.



Mose.



Lekkasje i tak.

Type teking

Pappshingel

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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?

Ja

Oppsummering av takteking

TG-3

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det er observert rustdannelse på beslag.

Det er påvist avvik ved beslagsløsninger.

Det registreres fuktskade i undertak på utsikk.

Vindski går helt ned til shingel og har råteskader.

Pappshingel har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

Fuktskade må utbedres.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Skade på beslag og shingel rundt pipe.



Skade på beslag og shingel rundt pipe.

Supertakst



Skade på beslag og shingel rundt pipe.



Skade på beslag og shingel rundt pipe.



Vindskie går ned til shingel.

TKAST

6.11 Utstyr på tak



Takstige.



Takstige.

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? Ja

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Takstigen er en stige festet med kjetting rundt pipe, uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Betongdekke

Betongdekke i kjeller og 1. etg.

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 lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm, dette gjelder rundt oven i stue og i gang.

6.13 Ildsted/Skorstein



Type pipe Tegl

Tegl pipe med innsatt stålrør

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

Vedovn plassert i stue

Forvitrete fuger og sprekker i tegl.



Forvitrete fuger og sprekker i tegl.



Forvitrete fuger og sprekker i tegl.



Rennermerker etter sot fra sotluke.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?

Ja

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?

Ja

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

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Fuger er forvitret og pipa er slitt.

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Pipen er rehabilitert med innvendig stålrør.

Det er utført kontroll av det lokale feiervesenet. Ingen merknader på ildsted og pipe.

Det er rust i beslag rundt pipa.

Pipebeslag er skadet.

Det er rennermerker fra sotluke i kjeller, noe som gir indikasjon på at pipebeslag ikke er tett.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av pipe med beslag over tak anbefales.



Salt/kalkutslag på pipe i kjeller.



Ildsted.

KAST

6.14 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 og glatte fronter
 Benkeplate i heltre nedfelt koketopp
 og benkeplate i stål
 Hel benkeplate i stål med kum
 Plater i benkerygg
 Ettgreps blande batteri
 Integreerte hvitevarer som oppvaskmaskin stekovn Micro og oppvaskmaskin koketopp
 Plass for kjøleskap

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Avtrekk over koketopp med avtrekk på yttervegg.

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.15 Lovlighet

UT

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

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? Ja

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

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

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.
 Takhøyde kjeller måles til via 196 cm

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

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

Brannslukker er over 10 år.
 Blir byttet før salg.

6.16 Trapp



Trapp innvendig.

Beskrivelse

Åpen tretrapp innvendig.
Betongtrapp fra utvendig til kjeller.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-3

Det er ikke etablert rekkverk i tre trappen.
Betongtrapp manglende håndløper på begge sider.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk og håndløper anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader

Under 10 000



Trapp fra utvendig ned til kjeller.

KAST

6.17 Avløpsrør



Avløp i kjeller.

Type avløpsrør	Støpejern
Støpejern og noe 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?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	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-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.19 Elektrisk



Sikringskap i gang.

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Sikringskap plassert i gang.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Hele anlegget i 1. etg er nytt i senere år.
I kjeller er deler av anlegget er byttet de senere år

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 sikringskap 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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det elektriske anlegget i kjeller er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer.

6.20 Varmesentral



Varmepumpe.

Type anlegg	Varmepumpe
Luft luft varmepumpe montert i stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Montert 2014	
Når var siste service på anlegget?	
Februar 2025	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1

6.21 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder.

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2018	
Størrelse	
194	
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

6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Ventiler i vinduer og ventiler i vegger i kjeller.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Ingen klaffventiler på yttervegg i 1. etg

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

6.23 Våtrom: Vaskerom kjeller



Sluk i vaskerom.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Betong på gulv
Plater på vegger
Plater i himling

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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?

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-3

Vaskerommet er åpent mot gang. Det er 5 cm høydeforskjell fra topp sluk til overgang til gang/vaskerom.

Ingen membran på gulv.

Vegger er kledd med baderomsplater ned til gulv.

Gulvlister er påsatt

Avtrekkskanal på yttervegg

Fuktmåling i tilstøtende rom.



Vaskerom.

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerommet bør utbedres med vanntett sjikt.

Utbedringskostnader overflater

50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Støpejern

Støpejernsluk

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

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

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Baderomsplater er satt ned på gulv.

Det er påsatt listverk av tre på gulvet.

Vaskerommet har ikke membran.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Vaskerommet bør utbedres med vanntett sjikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin
Laminert benkeplate med nedfelt vaskekum.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk på yttervegg

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

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

Vegg mot vaskerom er ikke kledd på baksiden. Fuktmåling er foretatt i denne vegg

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

6.24 Våtrom: Bad 1. etg



Manglende tettesjikt på rørgjennomføring.



Manglende tettesjikt på rørgjennomføring.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Gulv med fliser
Vegger med fliser
Himling av plater

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Badet er rehabilitert i 2012

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? 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? Nei

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

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Membran, tettesjikt og sluk



Manglende tettesjikt på rørgjennomføring.



Bad.

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 rørføring eller andre overganger? Ja

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Det registreres ikke bruk av membran i rommet

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføring. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

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

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

- Innredning med heldekkende servant og skap.
- Speil over innredning med lys
- Innfellbare dusjdører med Vegghengt dusjgarnityr
- Gulvstående wc

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk på yttervegg

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1



Bad.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Ja

Oppsummering av fukt

TG-2

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Eier opplyser om at det er kondens fra sistene som renner ned på gulvet

Indikasjon på fukt i gulv rundt wc

Anbefalte tiltak fukt

Årsak til kondens på wc må undersøkes nærmere.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei



Manglende tettesjikt på rørgjennomføring.

6.25 Øvrig: Garasje



Garasje.

Beskrivelse

Garasje med støpt plate på mark.
Boder med diverse gulv og fundamentering.
Bindingsverk med liggende kledning
Saltakskonstruksjon tekket med shingel
Elektrisk leddport.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Garasjen med tilhørende boder er av ymse kvalitet.
Garasjen er isolert, men mangler kledning.
Betonggulvet har sprekker.
Det har vært lekkasje i taket. Undertak og shingel er byttete etter dette.
Gulv og fundamentering av boder er ukjent.
Svertesopp i tak på garasje og boder.
Skjært hull i tak på garasje for å lokalisere vannskade.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overnevnte feil og mangler bør utbedres.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Port



Sverte/muggsopp i taket.

STAKST



Hull i tak.



Sverte/muggsopp i taket.

KAST



Gulv

6.26 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant