

Fetalia 164

5785 VØRINGSFOSS

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2010

Areal (BRA): 115 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

18

TG-2

8

TG-3

3

TG-IU

4

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

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

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

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den 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.

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.

Takstrapporten

Kunden/revirenten 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/8107>

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

Trapp

Oppsummering

Det er registrert avvik vedrørende sikkerhet på trapp(ene) vurdert opp mot dagens krav, det er ikke pålegg om utbedring til dagens krav, men anbefales på generelt grunnlag med hensyn til fallulykker. Registrerte avvik:

- Det er for stor avstand mellom trinn (over 10 cm), noe som kan være en risiko, spesielt for små barn. For å redusere risikoen for ulykker, anbefaler jeg at det monteres barnesikringslister mellom trinnene.
- Det mangler håndlist i trappeløp, dette anbefales å montere som et forebyggende tiltak for personskader.
- Rekkverk er for lavt (under 90 cm). Er rekkverket veldig lavt, anbefales det å øke høyden som et sikkerhetstiltak.
- Det mangler rekkverk/sikring, dette bør monteres som et forebyggende tiltak for personskader. (TG3) Kostnadsestimat gjelder utbedring av rekkverk/sikring i trappeløpet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: (stort bad)

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er vanskelig å verifisere utførelsen rundt membran/fuktsikring uten dokumentasjon. Det er ikke synlig membran i sluket, jeg kan derfor ikke bekrefte eller avkrefte tilfredstillende membran/tettesjikt. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen.

Halvparten av den forventede levetiden er passert, som øker risikoen for skader og lekkasjer. Det anbefales å montere dusjkabinett om det er plass, og ikke montert.

Membran (fuktsikring) er mangelfull/manglende i våtsone (gjelder områder med panel). Overflatene bør derfor jevnlig kontrolleres og en bør unngå fuktpåkjenning med vannsøl o.l. Det anses ikke som nødvendig med utbedring av manglende membran/tettesjikt på overflatene på veggene ut i fra dagens bruk av rommet (dusjvegger). (TG3)

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 10 000 - 50 000

Våtrom: (lite bad)

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er vanskelig å verifisere utførelsen rundt membran/fuktsikring uten dokumentasjon. Det er ikke synlig membran i sluket, jeg kan derfor ikke bekrefte eller avkrefte tilfredstillende membran/tettesjikt. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen.

Halvparten av den forventede levetiden er passert, som øker risikoen for skader og lekkasjer. Det anbefales å montere dusjkabinett om det er plass, og ikke montert.

Membran (fuktsikring) er mangelfull/manglende i våtsone (gjelder områder med panel). Overflatene bør derfor jevnlig kontrolleres og en bør unngå fuktpåkjenning med vannsøl o.l. Det anses ikke som nødvendig med utbedring av manglende membran/tettesjikt på overflatene på veggene ut i fra dagens bruk av rommet (dusjkabinett). (TG3)

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 10 000 - 50 000

Yttervegger

Oppsummering

Mindre loddavvik bør påregnes og er forholdsvis vanlig, ut i fra en visuell undersøkelse ble det ikke observert betydelige skjevheter.

Det er ikke observert musebånd i nedre kant av konstruksjon (v/boder). Dette anbefales å montere for å redusere risikoen for at mus kan komme inn.

Renner og nedløp

Oppsummering

Under befaringen var det oppholdsvær, noe som innebærer at eventuelle lekkasjer og lignende ikke var mulig å avdekke.

Det mangler takrenne/nedløp på deler av boligen.

Taktekking

Oppsummering

Alder tilsier at det er nødvendig med etterfylling av torv/jord. Torvtak bør jevnlig kontrolleres og beskjæres, siden røtter kan skade undertaket.

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet vurdering og kan ikke sammenlignes med offentlig eltilsyn eller tilsyn utført av en registrert elektrovirksomhet, noe jeg hverken har tillatelse eller kompetanse til å utføre. Tilstandsgraden er satt etter kriteriene i NS 3600. Vanlige avvik er blant annet manglende dokumentasjon eller ikke gjennomført tilsyn i nyere tid, viser ellers til detaljer i hovedrapport under punktet "elektrisk".

Det anbefales å innhente dokumentasjon eller få gjennomført en utvidet undersøkelse av anlegget av en kvalifisert fagperson. Dette vil gi en mer presis oversikt over anleggets reelle tilstand og eventuelle feil eller mangler som trenger utbedring.

Våtrom: (stort bad)

Oppsummering av overflater

Det er under 25 mm høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør. Dette øker risikoen for skader ved lekkasje eller mye vannsøl, og bruken av rommet bør ta hensyn til dette. Det vil ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre forholdene, men dette bør utbedres når rommet skal oppgraderes.

Vindu eller dør er plassert i våtsonen, uten materialer som er tilpasset det. Jeg anser det som lite hensiktsmessig med tiltak siden det er dusjvegg/kabinett, og derfor ikke utsatt for direkte vannsøl. Oppstår det fuktskader, bør de anvendte materialene skiftes ut med noe mer egnet for å tåle fukt.

Oppsummering av ventilasjon

Defekt mekanisk avtrekk, skal utbedres før salg av eiendommen i følge eier.

Det er ikke etablert en ventilasjonsspalte i dør eller terskel, noe som fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. For å løse dette problemet, bør det etableres en lufttilførsel enten via flat terskel under døren eller en spalte i dørbladet.

Våtrom: (lite bad)

Oppsummering av overflater

Fallforhold var ikke mulig å kontrollere siden dusjkabinett var vanskelig å flytte på, eller ikke lot seg flytte på slik at tilstrekkelig undersøkelse kunne utføres. Tilstandsvurderingen gjelder derfor bare overflatene på rommet.

Vindu eller dør er plassert i våtsonen, uten materialer som er tilpasset det. Jeg anser det som lite hensiktsmessig med tiltak siden det er dusjvegg/kabinett, og derfor ikke utsatt for direkte vannsøl. Oppstår det fuktskader, bør de anvendte materialene skiftes ut med noe mer egnet for å tåle fukt.

Oppsummering av ventilasjon

Det er ikke etablert en ventilasjonsspalte i dør eller terskel, noe som fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. For å løse dette problemet, bør det etableres en lufttilførsel enten via flat terskel under døren eller en spalte i dørbildet.

Bygningsdeler med TG-IU

Krypkjeller

Oppsummering

Jeg antar at det er krypkjeller i boligen, men det er ikke etablert adkomst til denne. Det kan derfor være skjulte feil og mangler som ikke er oppdaget. (TGIU)

Det gjøres oppmerksom på at dette er en særlig fuktutsatt konstruksjon som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon. Det anbefales jevnlig tilsyn for å se etter blant annet fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensproblemer.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Takkonstruksjonen er lukket på begge sider og er ikke tilgjengelig for kontroll/inspeksjon. Tilstandsgrad er derfor ikke satt. (TGIU)

Våtrom: (stort bad)

Oppsummering av fukt

Det var ikke adkomst/tilgang for å foreta hulltaking fra tilstøtende rom til våtsonen (dusj/badekar) siden veggene er vendt mot bygningsmessige hindringer (yttervegg). Det er forøvrig ikke observert synlige avvik som tilsier fuktproblemer.

Våtrom: (lite bad)

Oppsummering av fukt

Det var ikke adkomst/tilgang for å foreta hulltaking fra tilstøtende rom til våtsonen (dusj/badekar) siden veggene er vendt mot bygningsmessige hindringer (yttervegg og bad). Det er forøvrig ikke observert synlige avvik som tilsier fuktproblemer.

Vær oppmerksom på!

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

Det er foretatt en forenklet vurdering av rømningsvei, dagslysflate og takhøyde i boligen. Dette må ikke forveksles med gjennomgang av byggesakspapirene og om det er utført arbeid eller tiltak som er i strid med plan- og bygningsloven.

Registrerte avvik:

- Det er relativt små vinduer med lite dagslysflate på loft.
- Det mangler tilfredstillende alternativ rømningsveier i loft.

Vinduet skal ha en glassflate på minst 10% av gulvarealet i rommet. Ved å endre et S-rom til et P-rom i en bolig bygget før 1. juli 2011 (TEK10), kan et vindu med størrelsen til et rømningsvindu godkjennes.

Generelt om krav til rømningsvei:

Bor du i bolig med bare en etasje som dere bor og oppholder dere på, så er det bare krav om en utgang rett ut på bakkeplan. Dette kan være inngangsdøren. Hvis du har innredet kjeller eller loft, eller hvis du bor over flere etasjer, må du ha alternative rømningsveier i tillegg til en hovedrømningsvei. Her er ulike alternative rømningsveier og hvilke krav som gjelder til disse:

- Gjennom vindu:

Hvis det er mindre enn 5 meter ned til bakken kan du bruke vindu eller balkong som rømningsvei. Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter. Vinduet bør ikke være takvindu. For hver etasje skal minimum annethvert rom ha rømningsvindu. Vinduet skal ikke være plassert over 1 meter fra gulv på rommet, med mindre det er et fastmontert møbel/innredning som gjør rømningen mulig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

3.8.2023

Rapportdato

7.8.2023

Hjemmelshavere

Navn: Siren Dale Steffensen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Trygve Steffensen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Mottatt egenerklæring:

Jeg har mottatt en utfylt egenerklæring for eiendommen. Det skal også fylles ut en egenerklæring som skal følge salgsoppgaven. Vi anbefaler at eventuelle interessenter leser gjennom skjemaet, da det kan inneholde relevante og nyttige opplysninger som ikke er beskrevet i denne rapporten.

Kilder og dokumenter:

I forkant av befaringen ble eieren/oppdragsgiveren bedt om å legge frem egenerklæring, eventuelle tidligere salgsdokumenter, tegninger, tilsynsrapporter, fakturaer og annen relevant informasjon og dokumentasjon om eiendommen og boligen. Om disse dokumentene/opplysningene er fremlagt, vil dette fremgå i rapporten under relevante avsnitt. Jeg har også hentet informasjon fra eiendomsverdi, infoland og eiendomsregisteret, dette gjelder opplysninger om eiendommen som blant annet tomteareal, hjemmelsforhold, osv.

Øvrige opplysninger:

Vi vurderer boligen basert på hvordan den ble bygget og hvilke regler som gjaldt på tidspunktet for oppføring. Vi ser etter avvik som påvirker og reduserer boligens funksjon og verdi, og som er i tråd med forskriften til avhendingsloven. Noen rom og bygningsdeler, som våtrom, samt forhold knyttet til sikkerhet, slik som brann, rekkverk og trapper, skal vurderes i henhold til dagens regelverk. I følge dagens regelverk kan disse få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis kreves utbedring av avvikene.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: David Haltvik

Telefon: 905 34 740

Firma: Hardingtakst AS

Dato: 7.8.2023

Adresse: www.hardingtakst.no,

Epost: david@hardingtakst.no



Om bygningssakkyndig:

Hardingtakst har avdelingskontor i Øystese (David Haltvik) og Rosendal (Tom Hovet). Me har levert flere tusen takstrapportar i Hardanger og omkringliggjande kommunar, som gjev oss ein unik lokalkunnskap om marknaden. Lokalkunnskap med ei allsidig og solid byggfagleg utdanning er ein føremon i yrket som takstmann. Sjå heimesida vår, eller ta kontakt via e-post: post@hardingtakst.no eller på telefon 56 12 30 30.

Me tilbyr mellom anna:

- Tilstandsrapport
- Verditakst/verdivurdering
- Tomtetakst
- Forhåndstakst
- Byggteknisk rådgjeving
- Byggelånsoppfølging og uavhengig kontroll
- Bistand i samband med overtakingar, reklamasjons- og skadesaker

Egne premisser:

Opplysninger om årstall og utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt av eier/oppdragsgiver, med mindre annet er oppgitt. Boligen var møblert med blant annet innbo og gjenstander, som begrenser adkomst og mulighet for å kontrollere deler av boligen. Eier skal legge til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom. Det gjøres oppmerksom på at møbler og inventar ikke er flyttet på under befaringen.

Informasjon om boligen

Adresse: Fetalia 164, 5785 Vøringsfoss

Kommunenr: 4619

Gårdsnr: 19

Bruksnr: 143

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Generell beskrivelse av boligen:

Tomt og beliggenhet:

Eiendommen ligger i et etablert byggefelt i Fetalia på Hardangervidda. Nærområdet er bebygget med tilsvarende bebyggelse. Det er flere fine tur- og langrennsløyper i nærområdet og kort avstand til alpinanlegg i område. Tomten har et kupert/flatt terreng. Tunet (med plass til flere biler) og område rundt bebyggelsen er opparbeidet med grus, ellers fremstår tomten som en naturtomt.

Utvendig beskrivelse:

Boligen er oppført med ringmur og antatt krypkjeller. Yttervegger i tømmer. Vinduene har isolerglass, og ytterdør(er) i trevirke. Takkonstruksjonen i trevirke med yttertak av torv, med tilhørende beslag. Uteområde med terrasse/veranda i tilknytning til boligen.

Innvendig beskrivelse:

Boligen er innredet over to plan. Våtrom, kjøkken og de innvendige overflatene har en normal standard fra denne tidsperioden. Oppvarming i boligen består av elektrisk oppvarming og skorstein med ildsted i stue/kjøkken. Det er vannledninger av plast i "rør-i-rør" og avløpsrør av plast. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Ventilering består av mekanisk avtrekkssystem og naturlig ventilasjon.

Vesentlig vedlikehold og utskiftinger:

- Boligen er tilbygget med terrasseplattning mot øst og utvidet terrasse med 2 meter mot sør. Utført som egeninnsats.
 - Terrassedør ble skiftet i forbindelse med reklamasjon i 2012. (Viking Tre)
 - Installert el-bil lader og 2 utelys i 2021. Utført av Ystanes Elektro AS.
 - Malt innredning på kjøkken og det største badet i 2021/22. Utført som egeninnsats.
 - Skiftet kvernpumpe i avløpspumpe i ca 2016. Utført av Hardanger Hytteservice.
- Listen er ikke utfyllende, men basert på informasjon fra eier/oppdragsgiver, eventuelt supplert med egne observasjoner.

Dokumentasjon:

Jeg har mottatt dokumentasjon på arbeider (av håndverkere) som er utført i boligen de siste fem årene.

Bilde av boligen



5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	99	90	9	Hall/gang, 2 bad, 2 soverom og stue/kjøkken.	2 utvendige boder.
Loftsetasje	16	16	0	Loftstue og 2 soverom	Kott (ikke målbart areal)
Totalt	115	106	9		

Kommentar til arealberegning

Kommentar:

- Loftsetasje har større gulvareal enn måleverdig arealet på grunn av skråtak/takhøyde.
- Stue har mønt himling med takhøyde på ca 3,28 meter i møne.

Generelt:

Arealene er oppmålt ved bruk av lasermåler. Definisjonen av primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) baseres på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. For mer detaljerte instruksjoner om arealmåling, vennligst se takstmannens retningslinjer.

Areal og markedsverdi:

Markedsverdien for eiendommen kan ikke bare bestemmes av matematisk beregning av antall kvadratmeter. Faktorer som beliggenhet, standard på våtrom og kjøkken, antall soverom og den generelle tilstanden spiller også inn i markedsvurderingen i dette område.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-1

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

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

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? Ikke kontrollerbart

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

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ja

Oppsummering av drenering

Boliger som er bygget på en ringmur, men som ikke har innredet rom mot terreng/bakkenivå og bare inneholder en krypkjeller, har vanligvis ikke etablert drenerør og fuktsikring på utsiden av bygget.

Det var ikke tilgang til krypkjeller. Vurderingen er derfor utelukkende basert på alder synlige deler utvendig.

6.2 Grunnmur og fundament

TG-1

Type Fundament/Grunnmur Ringmur

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke kjent, så vurderingen av fundamentet og grunnforholdene er begrenset.

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller

TG-IU

Jeg antar at det er krypkjeller i boligen, men det er ikke etablert adkomst til denne. Det kan derfor være skjulte feil og mangler som ikke er oppdaget. (TGIU)

Det gjøres oppmerksom på at dette er en særlig fuktutsatt konstruksjon som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon. Det anbefales jevnlig tilsyn for å se etter blant annet fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensproblemer.

6.4 Balkong, terrasse, platting

TG-1

Type

Platting

Terasseplatting, oppmålt til ca 34 m². - Delvis overbygget, ca 13 m².

Generelt:

Vurdering av fundament er naturligvis begrenset til det som er synlig og tilgjengelig på befaringsdagen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Se oversikt under punktet «Generell info om boligen/byggemåte» tidligere i rapporten.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

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

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.

6.5 Vinduer og dører

TG-1

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass.
Ytterdører i trevirke, noen med glassfelt.

Generelt:

Det er kun utført en enkel funksjonstest av et tilfeldig utvalg vinduer og dører i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Punktert glassruter kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Skiftet terrassedør i 2012 (reklamasjon) og ytterdør fra 2016.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Nei
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	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

6.6 Yttervegger

TG-2

Type fasade	Bordkledning, Tømmer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
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?	Ja
Oppsummering av yttervegger	
Mindre loddavvik bør påregnes og er forholdsvis vanlig, ut i fra en visuell undersøkelse ble det ikke observert betydelige skjevheter.	
Det er ikke observert musebånd i nedre kant av konstruksjon (v/boder). Dette anbefales å montere for å redusere risikoen for at mus kan komme inn.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
Takkonstruksjonen er lukket på begge sider og er ikke tilgjengelig for kontroll/inspeksjon. Tilstandsgrad er derfor ikke satt. (TG-IU)	

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
Under befaringen var det oppholdsvær, noe som innebærer at eventuelle lekkasjer og lignende ikke var mulig å avdekke.	
Det mangler takrenne/nedløp på deler av boligen.	

Takkonstruksjon	Saltak
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?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av takkonstruksjon	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik.	

Type tekking	Torv
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking

Alder tilsier at det er nødvendig med etterfylling av torv/jord. Torvtak bør jevnlig kontrolleres og beskjæres, siden røtter kan skade undertaket.

6.11 Utstyr på tak

TG-1

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Nei

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type

Trebjelkelag

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

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

Det er utført en stikkprøve for eventuelle skjevheter på gulvet i stue. Det ble ikke registrert vesentlig avvik utover standardens krav til godkjent måleavvik.

6.13 Ildsted/Skorstein

TG-1

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

Skorstein med ildsted i stue/kjøkken.

Kommentar:

Skorstein over tak er vurdert under punktet "taktekking". Øvrig del av skorstein og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at jeg ikke har fått opplysninger om kjente problemer, eller registrerte avvik fra tilsyn fra feiervesenet.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Kjøkkenet er utstyrt med: .

- Stekeovn og platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kombiskap. (kjøl/frys).

Generelt:

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:

Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

Det ble ikke avdekket vesentlige avvik og innredningen har normal slitasje vurdert ut i fra alder.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet, dette anbefales å etablere som et sikkerhetstiltak.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det er ikke opplyst om manglende funksjon eller vesentlig avvik utover normal elde og slitasje.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Det er avvik mellom planløsning på de byggemeldte tegningene og dagens bruk, dette gjelder badstue som benyttes som en del av badet, og teknisk rom benyttes som bad. Det vises også soverom, der det er kott/bod på loft.

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

Nei

Brannceller er ikke relevant for denne type bebyggelse/bolig.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Det er fremlagt ferdigattest på boligen, datert 04.10.2010.

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

Ja

Det er foretatt en forenklet vurdering av rømningsvei, dagslysflate og takhøyde i boligen. Dette må ikke forveksles med gjennomgang av byggesakspapirene og om det er utført arbeid eller tiltak som er i strid med plan- og bygningsloven.

Registrerte avvik:

- Det er relativt små vinduer med lite dagslysflate på loft.
- Det mangler tilfredstillende alternativ rømningsveier i loft.

Vinduet skal ha en glassflate på minst 10% av gulvarealet i rommet. Ved å endre et S-rom til et P-rom i en bolig bygget før 1. juli 2011 (TEK10), kan et vindu med størrelsen til et rømningsvindu godkjennes.

Generelt om krav til rømningsvei:

Bor du i bolig med bare en etasje som dere bor og oppholder dere på, så er det bare krav om en utgang rett ut på bakkeplan. Dette kan være inngangsdøren. Hvis du har innredet kjeller eller loft, eller hvis du bor over flere etasjer, må du ha alternative rømningsveier i tillegg til en hovedrømningsvei. Her er ulike alternative rømningsveier og hvilke krav som gjelder til disse:

- Gjennom vindu:

Hvis det er mindre enn 5 meter ned til bakken kan du bruke vindu eller balkong som rømningsvei. Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter. Vinduet bør ikke være takvindu. For hver etasje skal minimum annethvert rom ha rømningsvindu. Vinduet skal ikke være plassert over 1 meter fra gulv på rommet, med mindre det er et fastmontert møbel/innredning som gjør rømningen mulig.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

Røykvarslere og slokkeutstyr er ikke funksjonstestet. - Det anbefales at det blir gjennomført jevnlig kontroll av både røykvarslere og slokkeutstyr.

6.16 Trapp

TG-3

Beskrivelse

Innvendig trapp(er) av trevirke.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

Det er registrert avvik vedrørende sikkerhet på trapp(ene) vurdert opp mot dagens krav, det er ikke pålegg om utbedring til dagens krav, men anbefales på generelt grunnlag med hensyn til fallulykker. Registrerte avvik:

- Det er for stor avstand mellom trinn (over 10 cm), noe som kan være en risiko, spesielt for små barn. For å redusere risikoen for ulykker, anbefaler jeg at det monteres barnesikringslister mellom trinnene.
- Det mangler håndlist i trappeløp, dette anbefales å montere som et forebyggende tiltak for personskader.
- Rekkverk er for lavt (under 90 cm). Er rekkverket veldig lavt, anbefales det å øke høyden som et sikkerhetstiltak.
- Det mangler rekkverk/sikring, dette bør monteres som et forebyggende tiltak for personskader. (TG3) Kostnadsestimat gjelder utbedring av rekkverk/sikring i trappeløpet.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.17 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør

Plast

Valg av type avløpsrør og vurderingen ellers, er basert på det som er synlig. Utvendig avløpsrør er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

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

Det ble ikke avdekket vesentlige avvik.

6.18 Vannledninger

TG-1

Type anlegg

Rør i rør system

Valg av type vannledninger og vurderingen ellers, er basert på det som er synlig. Utvendig vannledninger er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.

Merk:

Jeg har ikke sjekket stoppekran, men det er heller ikke gitt opplysninger om mangelfull funksjon.

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?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

6.19 Elektrisk

TG-2

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Montert el-bil lader og 2 utelamper. Samsvarserklæring for dette er fremlagt. Svaret under gjelder opprinnelig installasjon.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Dette er en forenklet vurdering og kan ikke sammenlignes med offentlig eltilsyn eller tilsyn utført av en registrert elektrovirksomhet, noe jeg hverken har tillatelse eller kompetanse til å utføre. Tilstandsgraden er satt etter kriteriene i NS 3600. Vanlige avvik er blant annet manglende dokumentasjon eller ikke gjennomført tilsyn i nyere tid, viser ellers til detaljer i hovedrapport under punktet "elektrisk". Det anbefales å innhente dokumentasjon eller få gjennomført en utvidet undersøkelse av anlegget av en kvalifisert fagperson. Dette vil gi en mer presis oversikt over anleggets reelle tilstand og eventuelle feil eller mangler som trenger utbedring.	

6.20 Varmtvannsbereder

TG-1

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
07.06.2010	
Størrelse	
200 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

På generelt grunnlag anbefales det å jevnlig se etter varmgang i støpselet til varmtvannsberedere som er koblet til med vanlig stikkontakt.

Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.

6.21 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon som normalt består av ventiler i yttervegger og vinduer, viser også til vurdering av ventilasjon under evt. toalettrom, våtrom og kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon

Det ble ikke observert indikasjoner på mangelfull ventilering ut i fra dagens tilstand og bruk av boligen.

6.22 Våtrom: (stort bad)

Overflate

Beskrivelse av overflate

Overflatene består av fliser på gulv, fliser, panel og tømmer på vegger og panel i himling.

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?

Nei

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

Ja

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

Ja

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?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Det er under 25 mm høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør. Dette øker risikoen for skader ved lekkasje eller mye vannsøl, og bruken av rommet bør ta hensyn til dette. Det vil ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre forholdene, men dette bør utbedres når rommet skal oppgraderes.

Vindu eller dør er plassert i våtsonen, uten materialer som er tilpasset det. Jeg anser det som lite hensiktsmessig med tiltak siden det er dusjvegg/kabinett, og derfor ikke utsatt for direkte vannsøl. Oppstår det fuktskader, bør de anvendte materialene skiftes ut med noe mer egnet for å tåle fukt.

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?

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?

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-3

Det er vanskelig å verifisere utførelsen rundt membran/fuktsikring uten dokumentasjon. Det er ikke synlig membran i sluket, jeg kan derfor ikke bekrefte eller avkrefte tilfredstillende membran/tettesjikt. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen.

Halvparten av den forventede levetiden er passert, som øker risikoen for skader og lekkasjer. Det anbefales å montere dusjkabinett om det er plass, og ikke montert.

Membran (fuktsikring) er mangelfull/manglende i våtsone (gjelder områder med panel). Overflatene bør derfor jevnlig kontrolleres og en bør unngå fuktpåkjenning med vannsøl o.l. Det anses ikke som nødvendig med utbedring av manglende membran/tettesjikt på overflatene på veggene ut i fra dagens bruk av rommet (dusjvegger). (TG3)

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk

10 000 - 50 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne, og innredning med servant.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd susterne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk/balansert avtrekk, uten tilluft.	
Kommentar: Det stilles krav i standard (NS3600) at rommet skal ha mekanisk/balansert avtrekk og tilluft for å ha tilfredstillende ventilering av rommet.	

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
-----------------------------------	----

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Defekt mekanisk avtrekk, skal utbedres før salg av eiendommen i følge eier. Det er ikke etablert en ventilasjonsspalte i dør eller terskel, noe som fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. For å løse dette problemet, bør det etableres en lufttilførsel enten via flat terskel under døren eller en spalte i dørbladet.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
---	-----

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

Oppsummering av fukt	TG-IU
Det var ikke adkomst/tilgang for å foreta hulltaking fra tilstøtende rom til våtsonen (dusj/badekar) siden veggene er vendt mot bygningsmessige hindringer (yttervegg). Det er forøvrig ikke observert synlige avvik som tilsier fuktproblemer.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.	

6.23 Våtrom: (lite bad)

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Overflatene består av fliser på gulv, tømmer og panel på vegger og panel i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ikke kontrollert
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, born (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	TG-2
Fallforhold var ikke mulig å kontrollere siden dusjkabinett var vanskelig å flytte på, eller ikke lot seg flytte på slik at tilstrekkelig undersøkelse kunne utføres. Tilstandsvurderingen gjelder derfor bare overflatene på rommet. Vindu eller dør er plassert i våtsonen, uten materialer som er tilpasset det. Jeg anser det som lite hensiktsmessig med tiltak siden det er dusjvegg/kabinett, og derfor ikke utsatt for direkte vannsøl. Oppstår det fuktskader, bør de anvendte materialene skiftes ut med noe mer egnet for å tåle fukt.	

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?	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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3
Det er vanskelig å verifisere utførelsen rundt membran/fuktsikring uten dokumentasjon. Det er ikke synlig membran i sluket, jeg kan derfor ikke bekrefte eller avkrefte tilfredstillende membran/tettesjikt. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen. Halvparten av den forventede levetiden er passert, som øker risikoen for skader og lekkasjer. Det anbefales å montere dusjkabinett om det er plass, og ikke montert. Membran (fuktsikring) er mangelfull/manglende i våtsone (gjelder områder med panel). Overflatene bør derfor jevnlig kontrolleres og en bør unngå fuktpåkjenning med vannsøl o.l. Det anses ikke som nødvendig med utbedring av manglende membran/tettesjikt på overflatene på veggene ut i fra dagens bruk av rommet (dusjkabinett). (TG3)	

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	10 000 - 50 000
---	-----------------

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, og innredning med servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd susterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk/balansert avtrekk, uten tilluft.	
Kommentar: Det stilles krav i standard (NS3600) at rommet skal ha mekanisk/balansert avtrekk og tilluft for å ha tilfredstillende ventilering av rommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er ikke etablert en ventilasjonsspalte i dør eller terskel, noe som fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. For å løse dette problemet, bør det etableres en lufttilførsel enten via flat terskel under døren eller en spalte i dørbladet.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
Det var ikke adkomst/tilgang for å foreta hulltaking fra tilstøtende rom til våtsonen (dusj/badekar) siden veggene er vendt mot bygningsmessige hindringer (yttervegg og bad). Det er forøvrig ikke observert synlige avvik som tilsier fuktproblemer.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.	

Beskrivelse

De innvendige overflatene har en normal "hytte" standard fra denne tidsperioden.

Kommentar:

I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten.

Oppsummering av øvrig

Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.

Beskrivelse

Det er ikke gitt opplysninger om skadedyr, eller andre relevante forhold for denne rapporten.

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant