

# Brendstaul nordvegen 68 3660 RJUKAN

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2003

BRA: 175 m<sup>2</sup>

BRA-i: 175 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

12

TG-2

24

TG-3

2

TG-IU

1

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

Rapportens 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/26945>

### 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

#### Utstyr på tak

##### Oppsummering

Det er ikke etablert takstige til pipe for feiing og kontroll, dette er et avvik fra forskrift som gir en TG3.

##### Anbefalte tiltak

For å få TGO-1 må takstige til pipe monteres etter forskrift.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

#### Våtrom: Bad i kjeller

##### Oppsummering

Badet er i stor grad originalt fra byggeåret i 2008. Skifer på gulvet med gulvarme. Malt panel på vegger og i himling med monterte downlights. Innebygget dusjnisse, servant i innredning og klosett montert på gulvet.

Gulvet er relativt flatt og har ikke fall til sluk, innebygget dusj med gulvforhøyning vil hindre eventuelt lekkasjevann fra påkoblet utstyr utenom dusj i renne til sluk. Våtrommet er bygget opp etter tidligere standard, og vil ikke tåle påkjenninger som et våtrom normalt blir utsatt for.

Som f. eks vannsøl eller damppåkjenning.

Det er ikke påvist vannnett oppkant ved terskel og det er ikke påvist noe tettesjikt på vegger, overgang gulv/vegg eller på rørgjennomføring av vann i gulv, eller vegg.

Det er etablert elektrisk vifte i yttervegg, rommet mangler tilluft, f. eks. via en flat terskel.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av utilfredsstillende og utdatert membran og slukløsning, skader og slitasje på membran, ufullstendig tetting ved gjennomføring i vegg og sprekker i fliser/flisfuger.

Tettesjikt/membran har utilfredsstillende utførelse, ved en eventuell vannlekkasje (fra for eksempel rørbrudd) vil det være fare for vann/

fuktinntregning i utette overganger, rørgjennomføringer og manglende vannnett oppkant på terskel.

##### Anbefalte tiltak

Alder, utførelse av membran og slukløsning tilsier at det må påregnes å renovere badet i sin helhet.

Badet er utsatt på grunn av mangel på vannnett membran på 25mm over slukrist, ved vannsøl og en eventuell vannlekkasje, for eksempel ved rørbrudd vil det være fare for at vann vil renne ut av rommet ved dørterskler isteden for til sluk, eller trenge inn i omliggende konstruksjoner ved utette gjennomføringer og overganger.

Ved renovering av våtrommet må alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk og andre gjennomføringer dokumenteres.

Kostnadsestimat har et stort sprang, dette er for å fange opp individuelle ønske om resultat og utførelse av våtrom.

Ved å etablere belegg på gulv og våtromsplater på vegg legger man seg i nederste sjikt for gitt kostnadsestimat på ca 150 000.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

### Bygningsdeler med TG2

## Drenering

### Oppsummering

Drenssystem har oppnådd halve sin funksjonstid, knotteplast er kun synlig under terrasse, og mangler topplis.

I kjeller er det ikke store symptomer som tilsier at dreneringen har funksjonssvikt.

Tilstandsgrad er satt på grunn av utsatt konstruksjon med kjellerrom og at halvparten av levetid på drenering er nådd.

### Anbefalte tiltak

Når snøen er borte og forholdene tillater det, bør knotteplast kontrolleres nærmere.

Topplis bør være på plass, terrenget bør ha fall fra bolig (1:100 på 3m fra mur) og takvann bør ledes godt vekk fra grunnmur.

---

## Rom under terreng

### Oppsummering

Punktet må ses i sammenheng med tilstand på drenering.

Betong og mur konstruksjoner under terreng vil trekke til seg tilgjengelig fukt fra utsiden, fungerende utvendig fuktsikring er viktig.

Dreneringen er blitt 22 år og har mindre avvik.

Det er ikke observert fuktgjennomslag på grunnmuren eller betonggulv.

Det er registrert manglende luftgjennomstrømning i oppholdsrom(kjellerstue) under terreng.

### Anbefalte tiltak

Det bør holdes jevnlig kontroll med rom under terreng for utvikling av tilstand.

---

## Balkong, terrasse, platting: Veranda

### Oppsummering

Rekkverket er bygget etter tidligere forskrifter og er for lavt til dagens krav. Rekkverket er ca. 83cm, dagens krav er 1m.

Konstruksjonen er synlig skjev, understøttelse med skrå stolper av tre anses som svak.

Det kan se ut som verandaen har blitt forsøkt rettet med treklosser på bærende stolper.

### Anbefalte tiltak

Verandaen bør rettes opp og stives av. Rekkverket bør bygges etter dagens forskrift.

---

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Vinduer med 2-lags glass har oppnådd halvparten av sin levetid, det er vanlig slitasje på karmen og omramming.

Omramming utvendig er mangelfull og uten vannbrett med beslag.

Det er fare for vanngjennomtrenging som minsker levetiden til vinduer og veggkonstruksjon.

Vinduer og ytterdører (punkt 16.3 NS3600): Det skal gis TG2 når det er punktvis skader eller avvik som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold, dårlige detaljer, manglende beslag på vannbrett og enkelte punkterte glass. Behov for tiltak.

### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger og generelt vedlikehold anbefales.

Det anbefales å montere på beslag på vannbrett over og under

vinduene for å hindre vanngjennomtrenging og dermed øke levetiden til omramming og karmen.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, trolig isolert etter byggetidens krav, og utvendig panelt med stående kledning.

Øverst i gavler er det vegger av laftet tømmer.

Ved inngangspartiet er det vegger bestående av lettklinkermur forblendet med naturstein.

Stort sett hele og fungerende fasader, tilstandsgrad settes på bakgrunn av slitasje og mindre råteskade på gavlvegg av tømmer mot sør.

### Anbefalte tiltak

Det må påregnes noe vedlikehold på laftede konstruksjoner, råteskadet trevirke må byttes ut.

Det anbefales vanlig vedlikehold, fasaden bør holdes under oppsikt på grunn av manglende ventilering.

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Takrenner av tre har naturlig slitasje, det er mangelfull bortledning av vann fra grunnmur.

Det er observert skjeve takrenner.

### Anbefalte tiltak

Takvann bør ledes vekk fra grunnmur/vegg. Ny eier bør påregne vedlikehold.

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Det er ved enkel nivellering i 2. etasje påvist på ca. 15mm over 2m på det store soverommet, over hele rommet er det målt ca. 20mm i nivåforskjeller.

I gangen er det målt ca. 10mm over 2m og ca. 15mm over hele rommet i nivåforskjell.

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen og tilstandsgraden er satt på bakgrunn av standardens (NS3600 punkt 11) krav til nivå forskjeller på etasjeskiller.

### Anbefalte tiltak

Det er ikke nødvendig eller økonomisk hensiktsmessig å rette etasjeskiller som eget tiltak, men bjelkelaget kan rettes ved f. eks. omlegging av gulvoverflater.

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Boligen har pipe av lettklinkerelementer med et røykløp.

Det er murt peis med innsats i 1 etasje og feieluke er plassert utvendig på pipevanger. Det er fremvist feierapport. Siste feing er utført 18.09.2018.

Stor murt peis med noe treverk og naturskifer, det er observert noe oppsprekking rett over peisinnsetts.

Det er ikke montert ildfast plate på gulvet foran utvendig feieluke.

### Anbefalte tiltak

Det må monteres ildfast plate på gulv foran feieluke etter forskrift.

## Trapp

### Oppsummering

Trappen til kjeller er smal.

Det er manglende håndløper på veggene. Liten trapp mangler rekkverk.

I følge NS3600 punkt 10 gis det TG2 om:

- Lysåpning, rekkverk og håndløper ikke er iht dagens forskriftskrav.
- Det er dårlig funksjonalitet, bratt eller ulik høyde på opptrinn.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere håndrekk på vegg (begge sider).  
Liten trapp bør ha rekkverk/håndløper.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Takstmann sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, brannfare og dokumentasjon/ samsvarserklæring for installeringer og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.

Det er registrert eldre halogenpærer i downlights. Videre er det registrert slitasje i dimmere og flere defekte downlights.

Det er noen løse kabler og koblingsbokser.

Det er ikke opplyst kom oppgraderinger eller utbedringer på anlegget.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe gyldig dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget.  
På generelt grunnlag anbefales det en kontroll av en fagmann på området.

---

## Vannbåren varme

### Oppsummering

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Det har ikke opplyst om utført service på anlegget senere år.

Det er vannbåren varme i entre, kjøkken/stue, 3 bad, soverom i 1. etasje og hele kjeller etter eiers opplysninger.

Systemet har en forventet levetid på 30-50 år.

### Anbefalte tiltak

Det bør utføres service på anlegget av fagmann på området.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Eldre varmtvannstank på ca. 200l montert med tilknytning til sluk. Tanken er fra 2003 og er over 20 år.

### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Boligen har naturlig ventilasjon, det er ventilert i ytterveggene og åpning av vinduer som er ventileringsmulighet.

Det er ikke påvist symptomer på manglende luftgjennomstrømming på befaringsdagen.

Det er registrert oppholdsrom uten ventileringsmulighet utenom åpning av vinduer.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å øke ventileringen i boligen.

For eksempel kan det monteres klaffventiler i yttervegg på oppholdsrom.

---

## Våtrom: Teknisk rom/vaskerom

### Oppsummering av overflater

Gulvet har noe fall mot sluk, men forholdet er ikke vurdert som tilfredsstillende.

---

### Anbefalte tiltak overflater

Vaskerommet fungerer i daglig bruk fordi vannsøl regnes som begrenset, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Ved en eventuell vannlekkasje, f. eks. ved rørbrudd vil det være fare for at vann vil trenge inn i omliggende konstruksjoner.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke tilfredsstillende oppkanter av synlig membran på terskel ved dør eller på vegg, samt rørgjennomføringer i gulv.

Det er mindre en 15mm fra synlig topp membran til slukrist.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Vaskerommet fungerer i daglig bruk fordi vannsøl regnes som begrenset, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet.

Ved en eventuell vannlekkasje, f. eks. ved rørbrudd vil det være fare for at vann vil trenge inn i omliggende konstruksjoner.

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet er ventilert med ventil i vegg.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Våtrom er anbefalt å ha ventilering med elektrisk styrt vifte og med tilluft gjennom spalte ved for eksempel terskel.

## Våtrom: Bad i 1. etasje

### Oppsummering av overflater

Gulvflate er relativt flat og uten fall, det er usikkert om det er vanntett flomkant på terskel. Videre er det godkjent fall i dusjsone. Totalt fall fra topp skifer ved dør til slukrist er mer en 25mm.

Oppkant av eiketerskel har ukjent utførelse, det er uvisst om membran har godkjent oppbrett bak eikelist. Utover bemerkninger gjort på fallforhold, er det ikke registrert vesentlig avvik på gulvets overflate.

Det bør kontrolleres for vanntett oppkant på terskel. Er ikke membranen trukket 15mm opp på terskel, må dette etableres.

Det er påvist dør og uegnede materialer i våtsone (innenfor 1 m).

Våtrommet har vært anvendt med vanlig bruk, men tilstand på material er stabil i sonen utenfor dusjnisje. Utførelsen av membran bak list er ukjent.

Det vil være en fordel om lister og foringer er malt med våtromsmaling og at list har en dryppkant mot gulvflis.

Løsningen med panel/flis i våtsone som her er valgt, er en "vanlig" løsning på fjellhytter.

Utførelsen som er valgt har på befaringsdagen ingen påviste avvik.

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsone, trepanel er ikke godkjent tettesjikt.

I våtsone skal veggene fra gulv til tak ha en vanntett overflate; dvs. det skal benyttes en membran.

Dette kan være et vanntett vinylbelegg, våtromsplater eller en påstrykningsmembran. membranen skal fungere som et tettesjikt med minst samme diffusjonsmotstand som som 0,15mm Polyetylen folie (plast).

Tilstandsgrad er satt på grunn av begrenset bruk av badet.

På mange fritidsboliger er våtrom utført som dette, våtrommene på

fritidsboliger er ikke like hyppig brukt og har ikke samme fukt påkjenning som et våtrom i helårsbolig.

### Anbefalte tiltak overflater

Det er anbefalt å plassere vindu/dør utenfor våtsone (bak dusj/badekar og 1m til hver side).

Der det ikke er til å unngå er det nødvendig med spesielle tiltak mot fuktskader(TEK17).

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

I dusjsone er det 2-delt plastsluk med mansjett under skrudd klemring. Løsningen fremstår som fagmessig utført.

Det er ukjent membran på øvrig gulvflate, trolig er dette en smøremembranen fra byggeår som nå er 21 år.

Anbefalt gjennomsnittlig brukstid på tettesjikt er ca. 20 år, badet er 22 år og det må tas i betraktning at brukstiden er oppbrukt.

I følge NS3600 skal det gis TG2 når:

- Membran ikke kan konstateres.
- Mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer og fare for fukt inn i konstruksjonen i våt sone.



### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Hvordan membran er avsluttet mot trepanel i dusjsone er ikke dokumentert og dermed ukjent. Vil antagelig fungere som dette, men være varsom ved bruk.

På grunn av oppbrukt brukstid på membran (gulv) og usikker oppkant på terskel bør membran/tettesjikt påregnes å utbedres i sin helhet av ny eier.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr og innredning har ikke skader eller vesentlige avvik og fungerer med dagens tilstand.

Vegghengt toalett har ikke spalte i overgang gulv/vegg under toalettskål for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterner.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Etter krav i NS3600 punkt 1.4 skal det gis TG2 på manglende fuktsikring/ drenering fra skjult sisterner.

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet er ventilert med elektrisk styrt vifte i yttervegg, men mangler tilluft gjennom spalte ved flat terskel.

I følge NS3600 punkt 1.5 skal det gis TG2 når:

- Manglende overstrømning (tilluft) eller luftmengde er vurdert til å være for liten.
- Kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluft til rommet ved å for eksempel montere flat terskel.

## Våtrom: Bad i 2. etasje

### Oppsummering av overflater

Det er målt ca. 20mm fra topp flis ved terskel til slukrist, ca.10mm nedsenket dusjsone.

Det er ikke etablert vanntett oppkant ved dørterskel.

Det mangler sokkelflis ved dør.

I følge NS3600 skal det gis TG2 når:

- Symptom på avvik som svikt i vedheft ved elastisk fuge, oppsprekking og riss i fuger, bom i fliser, noen defekte flis eller belegg.
- Svertesopp registrert.
- Det ikke er tilfredsstillende fall til sluk, eller manglende høydeforskjell fra topp av sluk til topp av membran(25mm).

Anbefalt tiltak:

Badet vil fungere med dagens bruk, men på grunn av påviste forhold vil det ved en eventuell lekkasje (rørbrudd) fra

for eksempel servant eller toalett være mulig at vann kan renne ut av rommet ved dørterskel.

Det er påvist dør og uegnede materialer i våtsone (innenfor 1 m).

Våtrommet har vært anvendt med vanlig bruk, men tilstand på material er stabil i sonen utenfor dusjnise. Utførelsen av membran bak list er ukjent.

Det vil være en fordel om lister og foringer er malt med våtromsmaling og at list har en dryppkant mot gulvflis.

Løsningen med panel/flis i våtsone som her er valgt, er en "vanlig" løsning på fjellhytter.

Utførelsen som er valgt har på befarings-dagen ingen påviste avvik.

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsone, trepanel er ikke godkjent tettesjikt.

I våtsone skal veggene fra gulv til tak ha en vanntett overflate; dvs. det skal benyttes en membran.

Dette kan være et vanntett vinylbelegg, våtromsplater eller en påstrykningsmembran.

Membranen skal fungere som et tettesjikt med minst samme diffusjonsmotstand som som 0,15mm Polyetylen folie (plast). Tilstandsgrad er satt på grunn av begrenset bruk av badet.

På mange fritidsboliger er våtrom utført som dette, våtrommene på fritidsboliger er ikke like hyppig brukt og har ikke samme fukt påkjønning som et våtrom i helårsbolig.

### Anbefalte tiltak overflater

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

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er etter eiers opplysninger byttet ut tettesjikt på gulv med oppkant på vegg og mansjett i sluk. Ved kontroll er det ingen 2-delt sluk med synlig membran. Sluket virker å være originalt fra byggeår. I følge NS3600 skal det gis TG2 når:

- Membran ikke kan konstateres.
- Mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer og fare for fukt inn i konstruksjonen i våt sone.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Forholdet bør utbedres, det er fare for lekkasje i slukløsning.

Det bør etableres vanntett oppkant ved dørterskel, sokkelflis ved dør bør monteres.

## Øvrig: Badstue

### Oppsummering

Konstruksjonsoppbygging er ukjent, det er registrert kun 1 ventilasjonskanal. Av bemerkninger er det registrert slitasje rundt sluk på gulv. Videre er det observert noe muselort på gulvet.

### Anbefalte tiltak

Det må påregnes noe vedlikehold og oppgradering.

## Øvrig: Sentralstøvsuger

### Oppsummering

Det er ikke opplyst om mangler ved anlegget, men tilstandsgrad settes på grunn av alder og slitasje.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Våtrom: Teknisk rom/vaskerom

### Oppsummering av fukt

Hulltaking fra tilliggende rom mot våtsone er ikke mulig å gjennomføre da skillevegg er av mur. Det er utført søk med fuktmåler mot utsatte områder uten å påvise fuktvariabler.

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

- Plantegning over kjeller har ikke rombetegnelser, det er ikke utgang fra kjeller.
- På plantegning for 2. etasje har soverom og bad byttet plass, kott er ikke tegnet inn.

Til informasjon:

Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel eller omvendt i en bygning i bruk er en søknadspliktig bruksendring. §2-1 SAK10. Det er ikke fremvist søknad eller godkjenning av oppholdsrom under terreng.

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

Rommet har ikke vindu og tilfredsstillende ikke krav til varig opphold. Oppholdsrom under terreng har ikke godkjent rømningsvei.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
27.1.2025

Rapportdato  
11.2.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Monica Helene Kvam  
Navn: Thomas Kvam

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Tilstede ved inspeksjon: Nei

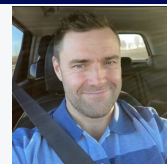
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

Egenerklæring er mottatt og gjennomlest i etterkant av befaringen, undertegnede har ikke noe å tilføye utover dette.

### Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: Bjørnar Krogh  
Firma: Skien takst AS  
Adresse: Luksefjellvegen 64, 3716 Skien

Telefon: 47655088  
Epost: bjornar@skientakst.no



#### Om bygningsesakkyndig:

Bjørnar Krogh har hatt fagbrev som tømrer siden 2001, og fullførte teknisk fagskole i 2004. Han har opparbeidet seg lang og bred erfaring innenfor byggebransjen gjennom å arbeide for firmaer som har drevet med rehabilitering, nybygg og større næringsbygg. I 2021 var han ferdig utdannet som takstmann med lisens for Verdi og Tilstand og har jobbet med tilstandsrapportering og verdisetting etter det.

#### Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten  
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.  
Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Brendstaul nordvegen 68, 3660 Rjukan

Kommunenr: 4026      Gårdsnr: 120      Bruksnr: 85      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 2003 - Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.  
Boligtype: Fritidsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført over kjeller og med 1, og 2 etasje. Bygningen har fundamentering med ringmur og støpt dekke. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk med stående panel og tømmer.

Taket er et saltak tekket med torv. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Eier opplyser: Flis på gulv, nye sluk på bad i 1, og 2. etasje. Nytt møbler/inventar. Utført av Rørleggermester Nærum AS.	Ja

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	40	40	0	0	0
1. etasje	93	93	0	0	56
2. etasje	42	42	0	0	9
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>175</b>	<b>175</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>65</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	40	26	14	Kjellerstue og bad med badstue.	Teknisk rom/vaskerom og bod/skistall.
1. etasje	93	93	0	Entre, kjøkken/stue, gang med trapper, bad og 3 soverom.	
2. etasje	42	41	1	Gang, bad og 3 soverom.	Kott.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>175</b>	<b>160</b>	<b>15</b>		

## Kommentar til arealberegning

TBA i 1. etasje er en terrasse.

TBA i 2. etasje er en veranda.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
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?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-2</b>
<p>Drenssystem har oppnådd halve sin funksjonstid, knotteplast er kun synlig under terrasse, og mangler topplist.</p> <p>I kjeller er det ikke store symptomer som tilsier at dreneringen har funksjonssvikt.</p> <p>Tilstandsgrad er satt på grunn av utsatt konstruksjon med kjellerrom og at halvparten av levetid på drenering er nådd.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Når snøen er borte og forholdene tillater det, bør knotteplast kontrolleres nærmere.</p> <p>Topplister bør være på plass, terrenget bør ha fall fra bolig (1:100 på 3m fra mur) og takvann bør ledes godt vekk fra grunnmur.</p>	

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av puk/stein
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign), Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Grunnmuren for kjeller er oppført i lettklinkerblokker i 25 cm tykkelse, utvendig fiberpusset. Deler av boligen er oppført over støpt dekke på terreng.

Det er ikke registrert symptomer på store setninger i grunn, synlig mur har ikke oppsprekninger. Det bemerkes at kun mindre deler av grunnmuren er tilgjengelig for kontroll. På grunn av mindre bevegelser i grunn kan muren ha riss (mindre vesentlige sprekker).

## 6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng Innredet

Boligen har innredet kjeller under deler av bygget med innvendig tilkomst. Det er støpt betonggulv med hovedsakelig skifer, fliser og malt betong i overflaten. Yttervegger av lettklinkermur og noe utforede konstruksjoner med panel samt panel i himling.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår? Ja

Tidspunktet for arbeider med innredning er ikke kjent for takstmann.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? Nei

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert? Ja

### Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Punktet må ses i sammenheng med tilstand på drenering. Betong og mur konstruksjoner under terreng vil trekke til seg tilgjengelig fukt fra utsiden, fungerende utvendig fuktsikring er viktig. Dreneringen er blitt 22 år og har mindre avvik. Det er ikke observert fuktgjennomslag på grunnmuren eller betonggulv. Det er registrert manglende luftgjennomstrømning i oppholdsrom(kjellerstue) under terreng.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør holdes jevnlig kontroll med rom under terreng for utvikling av tilstand.

## 6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasse



Type Terrasse

På boligens sørvest side er det en markterasse med tilkomst fra stue/kjøkken. Det er en liten trapp ned til terreng, rekkverk av tre. Konstruksjonen har spaltegulv og bjelkelag av impregnerert trevirke, fundamentert med lettklinkerblokker på løsmasser. Det er etablert en Jacuzzi på terrassen, understøttelse av denne er ikke vurdert.

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?

Nei

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

Konstruksjonen virker stabil og ser ut til fungere med dagens tilstand.

På grunn av mye snø på befaringsdagen er ikke konstruksjonen tilstrekkelig vurdert.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og materiale.

Det er observert noe skjevheter på spaltegulv ved pipeløp. Årsak er ukjent og bør undersøkes. Avviket er ikke stort, trolig kan dette avviket lukkes relativt lett.

## 6.5 Balkong, terrasse, platting: Veranda



Type

Annet

På boligens nordvest side er det en veranda av tre opphengt på husvegg, med bjelkelag støttet opp av tresøyler som går på skrå inn i bærende yttervegg. Verandaen har spaltegulv og rekkverk av tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

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

Nei

#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Rekkverket er bygget etter tidligere forskrifter og er for lavt til dagens krav. Rekkverket er ca. 83cm, dagens krav er 1m.

Konstruksjonen er synlig skjev, understøttelse med skrå stolper av tre anses som svak.

Det kan se ut som verandaen har blitt forsøkt rettet med treklosser på bærende stolper.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Verandaen bør rettes opp og stives av. Rekkverket bør bygges etter dagens forskrift.



## 6.6 Vinduer og dører



### Beskrivelse

Boligen har vinduer og dører av tre med 2 - lags isolerglass, fra byggetiden. Vinduet på badet i 2. etasje er byttet i 2009.  
Stor og tung ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.  
2 brede terrassedører med 2- lags isolerglass.  
Verandadør i tre med 2- lags isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei

Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader? Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Ja





Vinduer med 2-lags glass har oppnådd halvparten av sin levetid, det er vanlig slitasje på karmen og omramming.

Omramming utvendig er mangelfull og uten vannbrett med beslag.

Det er fare for vanngjennomtrenging som minsker levetiden til vinduer og veggkonstruksjon.

Vinduer og ytterdører (punkt 16.3 NS3600): Det skal gis TG2 når det er punktvis skader eller avvik som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold, dårlige detaljer, manglende beslag på vannbrett og enkelte punkterte glass. Behov for tiltak.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger og generelt vedlikehold anbefales.

Det anbefales å montere på beslag på vannbrett over og under

vinduene for å hindre vanngjennomtrenging og dermed øke levetiden til omramming og karmen.



Det er ikke benyttet beslag i overgang omramming/vindu.



Behov for vedlikehold.

## 6.7 Yttervegger



Mindre råteskader på tømmer.



Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

### Oppsummering av yttervegger

TG-2

Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, trolig isolert etter byggetidens krav, og utvendig panelt med stående kledning.

Øverst i gavler er det vegger av laftet tømmer.

Ved inngangspartiet er det vegger bestående av lettklinkermur forblendet med naturstein.

Stort sett hele og fungerende fasader, tilstandsgrad settes på bakgrunn av slitasje og mindre råteskade på gavlvegg av tømmer mot sør.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes noe vedlikehold på laftede konstruksjoner, råteskadet trevirke må byttes ut.

Det anbefales vanlig vedlikehold, fasaden bør holdes under oppsikt på grunn av manglende ventilering.

## 6.8 Renner og nedløp



Type Tre

Renner av tre med tilhørende rennekroker av lakkert smjern/stål, naturlig avrenning for vann.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp? Ja

### Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Takrenner av tre har naturlig slitasje, det er mangelfull bortledning av vann fra grunnmur. Det er observert skjeve takrenner.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Takvann bør ledes vekk fra grunnmur/vegg. Ny eier bør påregne vedlikehold.

## 6.9 Takkonstruksjon



Synlig lufting av takkonstruksjon.

Takkonstruksjon Saltak

Inspisert fra Fra bakken

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

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

### Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

Takkonstruksjon av plassbygget rundstokk og sperrer. Undertak av panel/plater.

Konstruksjonen er i stor grad bygget igjen og er skjult. Ingen negative observasjoner, synlige luftespalter under taktro (undertak av panel/plater), og montert fuglenetting.

Til informasjon er åpne sperreender og åpne ender på rundstokk en utsatt konstruksjon.

Skadefrekvens er hyppig, det bør sørges for godt vedlikehold og overflatebehandling på utsatte deler.

## 6.10 Taktekking



Type tekking	Torv
Inspisert fra	Fra bakken
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

<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-1</b>
<p>Taktekking med torv, Platon og underlagspapp. Solide vindskier i tre og torvkroker.</p> <p>Kontrollen er begrenset på grunn av mye snø på befaringsdagen, tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og materiale.</p> <p>Jevnlig påfylling av torv på møne må jevnlig kontrolleres og etterfylles.</p> <p>Kun små istapper i fotsink på befaringsdagen.</p>	

## 6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-3</b>
<p>Det er ikke etablert takstige til pipe for feiing og kontroll, dette er et avvik fra forskrift som gir en TG3.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>For å få TG0-1 må takstige til pipe monteres etter forskrift.</p>	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>Under 10 000</b>

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
<p>Gulv på grunn av støpt betong, isolasjon og fuktspærre mot grunn vil være etter byggetidens standard.</p> <p>Tradisjonelt bjelkelag fra byggetid for 2. etasje.</p>	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Det er ved enkel nivellering i 2. etasje påvist på ca. 15mm over 2m på det store soverommet, over hele rommet er det målt ca. 20mm i nivåforskjeller.

I gangen er det målt ca. 10mm over 2m og ca. 15mm over hele rommet i nivåforskjell.

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen og tilstandsgraden er satt på bakgrunn av standardens (NS3600 punkt 11) krav til nivå forskjeller på etasjeskiller.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke nødvendig eller økonomisk hensiktsmessig å rette etasjeskiller som eget tiltak, men bjelkelaget kan rettes ved f. eks. omlegging av gulvoverflater.

## 6.13 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei



Mindre oppsprekking i forblending.

#### Oppsummering av ildsted/skorstein

Boligen har pipe av lettklinkerelementer med et røykløp.

Det er murt peis med innsats i 1 etasje og feieluke er plassert utvendig på pipevanger. Det er fremvist feierappport. Siste feiing er utført 18.09.2018.

Stor murt peis med noe treverk og naturskifer, det er observert noe oppsprekking rett over peisinnsats.

Det er ikke montert ildfast plate på gulvet foran utvendig feieluke.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må monteres ildfast plate på gulv foran feieluke etter forskrift.



### Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

#### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning av malte profilerte MDF- fronter, og foliert base på skrog.

Benkeplate av heltre med nedfelt koketopp, og benkebeslag med oppvaskkum i stål og ett-greps batteri.

Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og mikro ovn.

På vegg mellom under og overskap er det etablert laminatplater.

Innredning har normale merker etter bruk og vanlig slitasje, ingen vesentlige skader.



### Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-1

Over koketopp er det etablert ventilator med hette og utlufting via yttervegg.



Normal bruksslitasje.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
<p>Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plantegning over kjeller har ikke rombetegnelser, det er ikke utgang fra kjeller.</li> <li>- På plantegning for 2. etasje har soverom og bad byttet plass, kott er ikke tegnet inn.</li> </ul> <p>Til informasjon: Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel eller omvendt i en bygning i bruk er en søknadspliktig bruksendring. §2-1 SAK10. Det er ikke fremvist søknad eller godkjenning av oppholdsrom under terreng.</p>	
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?	Nei
Det er fremvist ferdigattest for boligen datert 02.05.2003.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Rommet har ikke vindu og tilfredsstillende ikke krav til varig opphold. Oppholdsrom under terreng har ikke godkjent rømningsvei.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Eier opplyser at det vil bli satt inn gyldig brannslukningsapparat og montert opp røykvarsler etter gjeldende krav (minimum 1 røykvarsler i hver etasje).	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.16 Trapp



Trapp til 2. etasje.

Beskrivelse	
<p>Opp til 2. etasje er det en rett tretrapp med lukkede opptrinn og håndrekk på én side. Ned til kjeller er det en rett murt trapp med skifer i overflaten. Fra entre til bad og soverom i 1. etasje er det en liten murt trapp.</p>	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
<p>Trappen til kjeller er smal. Det er manglende håndløper på veggene. Liten trapp mangler rekkverk.</p> <p>I følge NS3600 punkt 10 gis det TG2 om: - Lysåpning, rekkverk og håndløper ikke er iht dagens forskriftskrav. - Det er dårlig funksjonalitet, bratt eller ulik høyde på opptrinn.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Det anbefales å montere håndrekk på vegg (begge sider). Liten trapp bør ha rekkverk/håndløper.</p>	



Mindre trapp fra entré til gang.



Trapp til kjeller.

## 6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei



Avløpsrør av plast.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten.

Staking antas å kunne utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Det er ikke påvist at avløpssystemet er luftet over tak.

Ved enkle tester og visuelle observasjoner utført på befaringsdagen er avløpssystemet vurdert til å fungere med dagens tilstand.

## 6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

### Oppsummering av vannledninger

TG-1

Boligen har kombinert kobber og rør i rør system for vann.

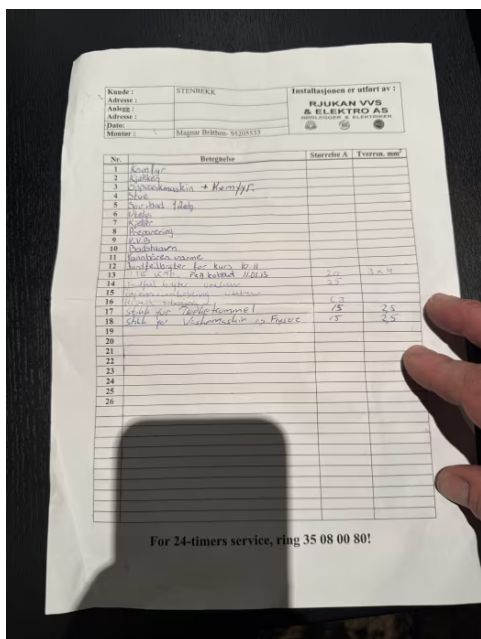
Boligen er påkoblet offentlig vann og avløpsanlegg.

Ved enkle tester utført på befaringsdagen og visuelle observasjoner er systemet vurdert som fungerende.

Ingen store avvik eller lekkasjer er avdekket på befaringsdagen.

Stoppekran er plassert på teknisk rom/vaskerom og fungerer som tiltenkt. Det er også utvendig stoppekran i kum.

## 6.19 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

**Oppsummering av elektrisk** **TG-2**

Takstmann sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, brannfare og dokumentasjon/ samsvarserklæring for installasjoner og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.

Det er registrert eldre halogenpærer i downlights. Videre er det registrert slitasje i dimmere og flere defekte downlights.  
 Det er noen løse kabler og koblingsbokser.  
 Det er ikke opplyst kom oppgraderinger eller utbedringer på anlegget.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å fremskaffe gyldig dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. På generelt grunnlag anbefales det en kontroll av en fagmann på området.

**6.20 Vannbåren varme**



Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme
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 tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei



Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?

Ja

### Oppsummering av vannbåren varme

TG-2

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Det har ikke opplyst om utført service på anlegget senere år.

Det er vannbåren varme i entre, kjøkken/stue, 3 bad, soverom i 1. etasje og hele kjeller etter eiers opplysninger.

Systemet har en forventet levetid på 30-50 år.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør utføres service på anlegget av fagmann på området.



## 6.21 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2003

Størrelse

Ca. 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?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Eldre varmtvannstank på ca. 200l montert med tilknytning til sluk. Tanken er fra 2003 og er over 20 år.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.	

## 6.22 Ventilasjon

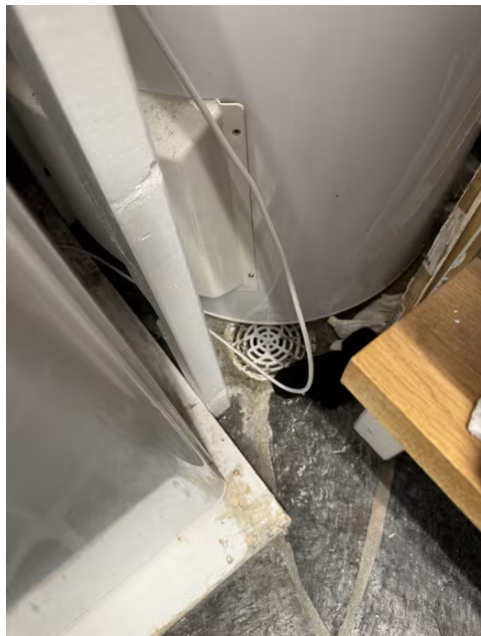
Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Boligen har naturlig ventilasjon, det er ventiler i ytterveggene og åpning av vinduer som er ventileringsmulighet. Det er ikke påvist symptomer på manglende luftgjennomstrømning på befaringdagen. Det er registrert oppholdsrom uten ventileringsmulighet utenom åpning av vinduer.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å øke ventileringen i boligen. For eksempel kan det monteres klaffventiler i yttervegg på oppholdsrom.	

## 6.23 Våtrom: Teknisk rom/vaskerom



### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vaskerommet er i hovedsak originalt fra byggeåret 2003. Gulvet er belagt med skifer. Vegger er av malte plater og malt mur. Rommet fungerer også som teknisk rom, og er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, utslags kum i stål med servantbatteri, varmtvannsbereder og opplegg for vannbåren varme og hovedvanninntak med stoppekran.	
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?	Ja
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-2**

Gulvet har noe fall mot sluk, men forholdet er ikke vurdert som tilfredsstillende.

**Anbefalte tiltak overflater**

Vaskerommet fungerer i daglig bruk fordi vannsøl regnes som begrenset, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Ved en eventuell vannlekkasje, f. eks ved rørbrudd vil det være fare for at vann vil trenge inn i omliggende konstruksjoner.

**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? Ja

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

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

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

Det er ikke tilfredsstillende oppkanter av synlig membran på terskel ved dør eller på vegg, samt rørgjennomføringer i gulv.  
Det er mindre en 15mm fra synlig topp membran til slukrist.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Vaskerommet fungerer i daglig bruk fordi vannsøl regnes som begrenset, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet.  
Ved en eventuell vannlekkasje, f. eks. ved rørbrudd vil det være fare for at vann vil trenge inn i omliggende konstruksjoner.

**Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, utslags kum i stål med servantbatteri, varmtvannsbereider og opplegg for vannbåren varme og hovedvanninntak med stoppekran.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Sanitærutstyr og innredning har slitasje, men ikke skader eller vesentlige avvik og fungerer med dagens tilstand.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Rommet er ventilert med ventil i vegg.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Våtrom er anbefalt å ha ventilering med elektrisk styrt vifte og med tilluft gjennom spalte ved for eksempel terskel.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-IU</b>
Hulltaking fra tiliggende rom mot våtsone er ikke mulig å gjennomføre da skillevegg er av mur. Det er utført søk med fuktmåler mot utsatte områder uten å påvise fuktvariabler.	

### Dokumentasjon

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

## 6.24 Våtrom: Bad i kjeller



Bad i kjeller.



Sluket er avgrenset til inne i dusjsone.



Rørføring uten påført tettesjikt.

## Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

### Oppsummering av våtrom

TG-3

Badet er i stor grad originalt fra byggeåret i 2008. Skifer på gulvet med gulvarme. Malt panel på vegger og i himling med monterte downlights. Innebygget dusjnise, servant i innredning og klosett montert på gulvet.

Gulvet er relativt flatt og har ikke fall til sluk, innebygget dusj med gulvforhøyning vil hindre eventuelt lekkasjevann fra påkoblet utstyr utenom dusj i renne til sluk. Våtrommet er bygget opp etter tidligere standard, og vil ikke tåle påkjenninger som et våtrom normalt blir utsatt for. Som f. eks vannsøl eller damppåkjenning.

Det er ikke påvist vanntett oppkant ved terskel og det er ikke påvist noe tettesjikt på vegger, overgang gulv/vegg eller på rørgjennomføring av vann i gulv, eller vegg.

Det er etablert elektrisk vifte i yttervegg, rommet mangler tilluft, f. eks. via en flat terskel.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av utilfredsstillende og utdatert membran og slukløsning, skader og slitasje på membran, ufullstendig tetting ved gjennomføring i vegg og sprekker i fliser/flisfuger.

Tettesjikt/membran har utilfredsstillende utførelse, ved en eventuell vannlekkasje (fra for eksempel rørbrudd) vil det være fare for vann/ fuktinntregning i utette overganger, rørgjennomføringer og manglende vanntett oppkant på terskel.

### Anbefalte tiltak

Alder, utførelse av membran og slukløsning tilsier at det må påregnes å renovere badet i sin helhet. Badet er utsatt på grunn av mangel på vanntett membran på 25mm over slukrist, ved vannsøl og en eventuell vannlekkasje, for eksempel ved rørbrudd vil det være fare for at vann vil renne ut av rommet

ved dørterskler isteden for til sluk, eller trenge inn i omliggende konstruksjoner ved utette gjennomføringer og overganger.

Ved renovering av våtrommet må alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk og andre gjennomføringer dokumenteres.

Kostnadsestimat har et stort sprang, dette er for å fange opp individuelle ønske om resultat og utførelse av våtrom.

Ved å etablere belegg på gulv og våtromsplater på vegg legger man seg i nederste sjikt for gitt kostnadsestimat på ca 150 000.

### Utbedringskostnader

150 000 - 300 000



Vegger og dørterskel er uten vanntette oppkanter.



Sluk uten synlig membran.

## 6.25 Våtrom: Bad i 1. etasje



Bad i 1. etasje.

### Overflate

#### Beskrivelse av overflate

Badet er etter opplysninger gitt av eier oppgradert av Rørleggermester Nærum AS i 2023.

Eier har fremlagt kvittering av arbeidet.

Skifer på gulv med gulvvarme.

Flis på gulv og vegger i dusjsone. Øvrige vegger med malt panel, malt panel og monterte downlights i himling.

Montert dusjvegg av glass, dobbel servant med helstøpt plate i innredning og vegghengt toalett med skjult sistene.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

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)?

Ja





Dør og paneler i våtsone.



Nyere fliser i dusj.



2-delt sluk med membran under klemring.

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, 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

TG-2

Gulvflate er relativt flat og uten fall, det er usikkert om det er vanntett flomkant på terskel. Videre er det godkjent fall i dusjsone. Totalt fall fra topp skifer ved dør til slukrist er mer en 25mm. Oppkant av eiketerskel har ukjent utførelse, det er uvisst om membran har godkjent oppbrett bak eikelist.

Utover bemerkninger gjort på fallforhold, er det ikke registrert vesentlig avvik på gulvets overflate. Det bør kontrolleres for vanntett oppkant på terskel. Er ikke membranen trukket 15mm opp på terskel, må dette etableres.

Det er påvist dør og uegnede materialer i våtsone (innenfor 1 m).

Våtrommet har vært anvendt med vanlig bruk, men tilstand på material er stabil i sonen utenfor dusjnise.

Utførelsen av membran bak list er ukjent.

Det vil være en fordel om lister og foringer er malt med våtromsmaling og at list har en dryppkant mot gulvflis.

Løsningen med panel/flis i våtsone som her er valgt, er en "vanlig" løsning på fjellhytter.

Utførelsen som er valgt har på befaring-dagen ingen påviste avvik.

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsone, trepanel er ikke godkjent tettesjikt.

I våtsone skal veggene fra gulv til tak ha en vanntett overflate; dvs. det skal benyttes en membran.

Dette kan være et vanntett vinylbelegg, våtromsplater eller en påstrykningsmembran. membranen skal fungere som et tettesjikt med minst samme diffusjonsmotstand som som 0,15mm Polyetylen folie (plast).

Tilstandsgrad er satt på grunn av begrenset bruk av badet.

På mange fritidsboliger er våtrom utført som dette, våtrommene på fritidsboliger er ikke like hyppig brukt og har ikke samme fuktpåkjenning som et våtrom i helårsbolig.

### Anbefalte tiltak overflater

Det er anbefalt å plassere vindu/dør utenfor våtsone (bak dusj/badekar og 1m til hver side).

Der det ikke er til å unngå er det nødvendig med spesielle tiltak mot fuktskader (TEK17).

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei



Ingen unormal fukt i vegg mot våtsonen.

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

Ja

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

I dusjsone er det 2-delt plastsluk med mansjett under skrudd klemring. Løsningen fremstår som fagmessig utført.

Det er ukjent membran på øvrig gulvflate, trolig er dette en smøremembranen fra byggeår som nå er 21 år.

Anbefalt gjennomsnittlig brukstid på tettesjikt er ca. 20 år, badet er 22 år og det må tas i betraktning at brukstiden er oppbrukt.

I følge NS3600 skal det gis TG2 når:

- Membran ikke kan konstateres.
- Mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer og fare for fukt inn i konstruksjonen i våt sone.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Hvordan membran er avsluttet mot trepanel i dusjsone er ikke dokumentert og dermed ukjent. Vil antagelig fungere som dette, men være varsom ved bruk.

På grunn av oppbrukt brukstid på membran (gulv) og usikker oppkant på terskel bør membran/tettesjikt påregnes å utbedres i sin helhet av ny eier.

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Montert dusjvegg av glass, dobbel servant med helstøpt plate i innredning og vegghengt toalett med skjult systerne.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?

Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Sanitærutstyr og innredning har ikke skader eller vesentlige avvik og fungerer med dagens tilstand.

Vegghengt toalett har ikke spalte i overgang gulv/vegg under toalettskål for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget systerne.

#### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Etter krav i NS3600 punkt 1.4 skal det gis TG2 på manglende fuktsikring/ drenering fra skjult systerne.

### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet er ventilert med elektrisk styrt vifte i yttervegg, men mangler tilluft gjennom spalte ved flat terskel.

I følge NS3600 punkt 1.5 skal det gis TG2 når:

- Manglende overstrømning (tilluft) eller luftmengde er vurdert til å være for liten.
- Kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluft til rommet ved å for eksempel montere flat terskel.

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

### Oppsummering av fukt

TG-0

Jeg har målt i sville med protimeter (fuktighetsmåler) i tilstøtende soveromsvegg ved dusjsone. Målingen ga ingen utslag på fukt, noe som betyr at veggen er tørr. Jeg registrerte heller ingen eldre fuktmerker.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

## 6.26 Våtrom: Bad i 2. etasje



Bad i 2. etasje.

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Badet er etter opplysninger gitt av eier oppgradert av Rørleggermester Nærum AS i 2023. Det er fremlagt kvittering av arbeidet.

Fliser på gulv med sokkelflis og gulvvarme.

Flis på vegger i dusjsone. Øvrige vegger med malt panel, malt panel og monterte downlights i himling.

Montert dusjhjørne med dører av glass, servant med helstøpt plate i innredning og gulvmontert toalett.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

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?

Ja



Dusjsone med nye fliser.



Ingen vanntett oppkant ved terskel eller på vegg ved dør.



Sluk uten synlig membran.

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

**TG-2**

Det er målt ca. 20mm fra topp flis ved terskel til slukrist, ca.10mm nedsenket dusjsone.

Det er ikke etablert vanntett oppkant ved dørterskel.

Det mangler sokkelflis ved dør.

I følge NS3600 skal det gis TG2 når:

- Symptom på avvik som svikt i vedheft ved elastisk fuge, oppsprekking og riss i fuger, bom i fliser, noen defekte flis eller beleg.

- Svertesopp registrert.

- Det ikke er tilfredsstillende fall til sluk, eller manglende høydeforskjell fra topp av sluk til topp av membran(25mm).

Anbefalt tiltak:

Badet vil fungere med dagens bruk, men på grunn av påviste forhold vil det ved en eventuell lekkasje (rørbrudd) fra

for eksempel servant eller toalett være mulig at vann kan renne ut av rommet ved dørterskel.

Det er påvist dør og uegnede materialer i våtsone (innenfor 1 m).

Våtrommet har vært anvendt med vanlig bruk, men tilstand på material er stabil i sonen utenfor dusjnisje.

Utførelsen av membran bak list er ukjent.

Det vil være en fordel om lister og foringer er malt med våtromsmaling og at list har en dryppkant mot gulvflis.

Løsningen med panel/flis i våtsone som her er valgt, er en "vanlig" løsning på fjellhytter.

Utførelsen som er valgt har på befaringen-dagen ingen påviste avvik.

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsone, trepanel er ikke godkjent tettesjikt.

I våtsone skal veggene fra gulv til tak ha en vanntett overflate; dvs. det skal benyttes en membran.

Dette kan være et vanntett vinylbelegg, våtromsplater eller en påstrykningsmembran.

Membranen skal fungere som et tettesjikt med minst samme diffusjonsmotstand som som 0,15mm Polyetylen folie (plast). Tilstandsgrad er satt på grunn av begrenset bruk av badet.

På mange fritidsboliger er våtrom utført som dette, våtrommene på fritidsboliger er ikke like hyppig brukt og har ikke samme fuktpåkjønning som et våtrom i helårsbolig.

### Anbefalte tiltak overflater

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

### 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? Ja

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



Ingen målt fukt ved måling i vegg mot våtsonen.

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

Ja

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er etter eiers opplysninger byttet ut tettesjikt på gulv med oppkant på vegg og mansjett i sluk. Ved kontroll er det ingen 2-delt sluk med synlig membran. Sluket virker å være originalt fra byggeår.

I følge NS3600 skal det gis TG2 når:

- Membran ikke kan konstateres.
- Mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer og fare for fukt inn i konstruksjonen i våt sone.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Forholdet bør utbedres, det er fare for lekkasje i slukløsning.

Det bør etableres vanntett oppkant ved dørterskel, sokkelflis ved dør bør monteres.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse

Montert dusjhjørne med dører av glass, servant med helstøpt plate i innredning og gulvmontert toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ingen skader eller vesentlige avvik.

### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Rommet har avtrekk fra elektrisk vifte, og det er tilluft gjennom spalte ved flat terskel.

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-0

Jeg har målt i svill med protimeter (fuktighetsmåler) i tilstøtende soveromsvegg ved dusjsonen. Målingen ga ingen utslag på fukt, noe som betyr at veggene er tørre. Jeg registrerte heller ingen eldre fuktmerker.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

## 6.27 Øvrig: Innvendige overflater



### Beskrivelse

#### Kjeller:

Gulver er hovedsakelig av skifer.

Vegger har overflater av malt panel.

Himlinger er av malt panel med downlights i kjellerstue og på bad.

#### 1. etasje:

Gulver av skifer med furugulv på soverom.

Beiset villmarkspanel vegg.

Beiset panel i himling med monterte downlights i gang, soverom og bad.

#### 2. etasje:

Gulver av tre/parkett. Beiset panel på vegger. Beiset panel i himling.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Overflater uten vesentlige skader utover normal bruksslitasje. Minimal oppsprekking på erfaringsmessige utsatte områder.

Det er registrert noe hulromslyd på enkelte skifer i entre, gang og stue/kjøkken.

For øvrig er det normalt at noen flis ikke har full dekning med flis lim i bakkant, dette skaper hulromslyd.

Det er ikke observert vesentlige sprekker og løs flis.

Det er observert løs skifer på toppen av trapp til kjeller.

Løse skifer kan enkelt festes til underlaget, nye fuger kan etableres.

## 6.28 Øvrig: Badstue



### Beskrivelse

Badstue i forbindelse med bad, overgang med terskel og med utadslående glassdør.

Lufteluke inn til bad over glassdør. Vegger og himling er kledd med bjørkepanel, benker i samme utførelse.

Skifer på gulv med sluk.

Elektrisk styrt badstueovn med damp. Ovnen er ikke funksjonstestet, ingen opplyste mangler.

Ovnen er 21 år.

### Oppsummering av øvrig

TG-2

Konstruksjonsoppbygging er ukjent, det er registrert kun 1 ventilasjonskanal. Av bemerkninger er det registrert slitasje rundt sluk på gulv.

Videre er det observert noe muselort på gulvet.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes noe vedlikehold og oppgradering.



## 6.29 Øvrig: Sentralstøvsuger



### Beskrivelse

Boligen har montert sentralstøvsuger med sentral montert i skap på teknisk rom/vaskerom..

### Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke opplyst om mangler ved anlegget, men tilstandsgrad settes på grunn av alder og slitasje.

## 6.30 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.31 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.32 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.33 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.34 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant