

Kyrkjevegen 5 4110 FORSAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

BRA: 293 m²

BRA-i: 293 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

15

TG-2

22

TG-3

4

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, tilleggbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33015>

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

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass i loftstue vindu, innvendig tegn etter kondens, værslitte dører / vindu, manglende tetting rundt vinder, punkterte glass og råteskadet karmen i kjeller vindu og stuevindu.

På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte vindu med punkterte glass / råteskader, tette rundt vinduer, overflatebehandle slitte overflater i vinduskarmen og dører.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Kjøkken: mot Øst

Oppsummering av avtrekk

Det registreres hull i rør fra avtrekksviften.

Anbefalte tiltak avtrekk

Avtrekksrør må byttes, anbefaler også å bytte ventilator.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av ventilasjon

Det er kun etablert naturlig avtrekk via ventil på vegg.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Våtrom: Bad loft

Oppsummering

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Det er etablert vask, toalett og dusjhjørne. TG-3 pga. manglende alu. list / tetting mellom våtromsplater og belegget, glipper mellom plater, baldebatteri til dusj er plugget, sokkel på dusjhjørne er 15 mm. høyere enn dørterskel, evt. lekkasjevann vil ikke nå sluket men renne ut av badet og fuglereir i ventilasjonsrør.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å oppgrader bad med ny slukløsning, flytte tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner, ny baderomsinredning, fjerne fuglereir og nytt avtrekk.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det registreres manglende topplis og salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

Dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere topplis på grunnmursplast, kjeller bør holdes under observasjon og god utlufting ivaretas. Se punkt "rom under terreng" for mer info.

Rom under terreng

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres buler i plater under sarnafil tekkin på balkong ut fra loftstue, råteskadet i topprekke og slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

Rekkverket blir målt til 84 cm.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å utbedre underlag på balkong ut fra loftstue, bytte treverk med råteskadet og overflatebehandle slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader i trekledning, værslitte overflater og det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte treverk med råteskader, overflatebehandle værslitte overflater, utbedre lufting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det registreres muselort i kneloft (kott) mot Nord.

Kaldloft er kun inspirert fra luke. pga. manglende gangbart gulv. Det registreres misfarging i undertak, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å få utført kontroll på mus, om disse er aktive eller om dette er gamle forhold. Det bør også utføres en inspeksjon av kaldloft.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres manglende nedløpsrør mot Øst, ellers TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere manglende nedløpsrør mot Øst, ellers bør en utbedring sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres manglende hjørnesteiner mot Vest, stedvis noe mose på taket, takstein med underlagspapp / lekter har passert 30 år. og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere manglende hjørnesteiner mot Vest og fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 35 mm. avvik på loft i gammel del, målt fra vegg mot Nord til midt på gulv. I tillegg til lokale skjevheter, glipper i laminat og stedvis knirk.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Skorstein / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres tilsyn / feiing, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Kjøkken: mot Øst

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, tre vaskekommer m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, våtromsplate mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøleskap.

Det registreres stedvis slittasje i overflater.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler overflatebehandling av slitte kjøkken fronter.

Kjøkken: mot Vest

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken m/ hvite slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekom, 1 greps blandebatteri, komfyr, oppvaskemaskin og kjøleskap.

Det registreres stedvis slittasje i kjøkkenfronter og løs benkeplate.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å overflatebehandle slittasje i kjøkkenfronter og feste benkeplate.

Toalettrom

Oppsummering

Det er ingen ventilasjon på toalettrommet.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.

Trapp

Oppsummering

Det registreres åpninger i rekkverket / mellom trinn over 10 cm. manglende håndløper langs vegg og bratte trapper i den gamle delen.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere manglende håndløper langs vegg og minske åpninger i rekkverket / mellom trinn til max 10 cm.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå og det registreres vanndrypp fra samlestock i vannfordelerskap i kjeller.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å tette drypp fra samlestock i vannfordelerskap i kjeller og med tanke på alder kan skader oppstå.

Elektrisk

Oppsummering

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder: bod

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk og er over 20 år.

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert og en utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Våtrom: Bad kjeller

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres løs dusjstang.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Anbefaler å feste dusjstang.

Våtrom: Bad 1 etg.

Oppsummering av overflater

Vindu er plassert i våtsone, karmlist, foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på vindu og vindu m/ karmister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres utette overganger med gulvbelegg v/ dør.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler å utbedre utette overganger med gulvbelegg v/ dør.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren er for det meste innvendig utlektet og utvendig inntilfylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.

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

Soverom i kjeller mot Nordvest har ikke tilfredstillende røningsvindu, det største vinduet er et fast vindu uten muligheter for å åpnes.

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

Brannslokker er utgått på dato

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.6.2025

Rapportdato
19.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: Ester Pauline Berge

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Odd Arne Berge / nøkkel er lagt ut.**

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

Boligen selges som dødsbo.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Ruben Sørsdal Telefon: 48422402
Firma: Takst Rogaland AS Epost: post@takst-rogaland.no
Adresse: Myklaberglia 23, 4052
Røyneberg



Om bygningssakkyndig:

Mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann, å en del av NITO takst.

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: Kyrkjevegen 5, 4110 Forsand

Kommunenr:	1108	Gårdsnr:	237	Bruksnr:	131	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	- Ukjent					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.
Saltak som er belagt med takstein.
Ytterdør i tre, vinduer / balkongdør med 1 og 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med tregulv, laminat og belegg.
Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og panel.
Himling er i hovedsak belagt med panel.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: OSO x 198 ltr. vvb og delvis rør i rør system.

Oppvarming: Vedovn i stue, elektriske panelovner, elektrisk gulvvarme på bad i kjeller.

Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slitte / bruksmerker i overflater, manglende lister, løst belegg, løs tapet, manglende dørhåndtak på dør i gang mellom gang v/ trapp og gangh v/ bad. Oppgraderinger må påberegnes.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Det er ikke utført tilstandsvurdering av garasje og verksted, men det registreres flere råteskadet vinduer, manglende dør på garasje og port går ikke helt igjen.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1984	Ombygging fra hytte til hus	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	293	293	0	0	44
Garasje m/ verksted	94	0	94	0	0
Totalt m²	387	293	94	0	44

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	118	118	0	0	39
Loft	72	72	0	0	5
Kjeller	103	103	0	0	0
Totalt m²	293	293	0	0	44

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	91	72	19
Totalt m²	91	72	19

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	118	117	1	Vindfang, gang, gang m/trapp, toalettrom, stue m/ trapp, stue, 2 kjøkken, bad og soverom.	Bod
Loft	72	72	0	Gang m/ trapp, bad, soverom, loftstue og åpent loftsrom.	
Kjeller	103	65	38	Vindfang, bad, gang, soverom og vaskerom	Bod 1 - 13 kvm. bod 2 - 18 kvm. og bod 3 - 7 kvm.
Totalt m²	293	254	39		

Bygning: Garasje m/ verksted

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje	36	0	36	0	0
Verksted	58	0	58	0	0
Totalt m²	94	0	94	0	0

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med målbart bruksareal gir GUA (Gulvareal)

Vedlagte plantegninger er kopi av byggesøkte tegninger.

Takhøyde målt i garasje 2,39 mtr. Verksted 2,38 mtr. stue 1 etg. 2,34 mtr. gang v/ bad loft 2,30 og gang kjeller 2,32 mtr.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Ombygging fra hytte til hus i 1984

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert? Ukjent

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

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

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ja

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

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

Oppsummering av drenering

TG-2

Det registreres manglende topplast og salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

Dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere topplast på grunnmursplast, kjeller bør holdes under observasjon og god utlufting ivaretas. Se punkt "rom under terreng" for mer info.

6.2 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-IU

Grunnmuren er for det meste innvendig utlektet og utvendig inntilfylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemurer oppført i betong og i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-1

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Ombygging fra hytte til hus i 1984	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.	

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong, Terrasse
Sør vendt balkong på 15 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue.	
Vest vendt balkong på 7 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue.	
Sør vendt balkong på 5 kvm. Belagt med sarnafil, utgang via balkongdør fra loftstue.	
Vest vendt terrasse på 17 kvm. Belagt med terrassebord.	
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?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Det registreres buler i plater under sarnafil tekkin på balkong ut fra loftstue, råteskadet i topprekke og slitte overflater i terrassebord og rekkverk. Rekkverket blir målt til 84 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å utbedre underlag på balkong ut fra loftstue, bytte treverk med råteskadet og overflatebehandle slitte overflater i terrassebord og rekkverk.	

6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Ytterdør i tre, vinduer / balkongdør med 1 og 2-lags glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmmer, 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



Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Det registreres punktert glass i loftstue vindu, innvendig tegn etter kondens, værslitte dører / vindu, manglende tetting rundt vinder, punkterte glass og råteskadet karmen i kjeller vindu og stuevindu.

På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte vindu med punkterte glass / råteskader, tette rundt vinduer, overflatebehandle slitte overflater i vinduskarmen og dører.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.7 Yttervegger



Type fasade

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det registreres stedvis råteskader i trekledning, værslitte overflater og det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte treverk med råteskader, overflatebehandle værslitte overflater, utbedre lufting mellom kledning og veggkonstruksjon.



6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det registreres muselort i kneloft (kott) mot Nord.

Kaldloft er kun inspisert fra luke. pga. manglende gangbart gulv. Det registreres misfarging i undertak, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å få utført kontroll på mus, om disse er aktive eller om dette er gamle forhold. Det bør også utføres en inspeksjon av kaldloft.

6.9 Renner og nedløp



Type	Plast
------	-------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
---	--------

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
---	----

Oppsummering av renner og nedløp**TG-2**

Det registreres manglende nedløpsrør mot Øst, ellers TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere manglende nedløpsrør mot Øst, ellers bør en utbedring sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

6.10 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**

6.11 Taktekking



Type tkking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres manglende hjørnesteiner mot Vest, stedvis noe mose på taket, takstein med underlagspapp / lekter har passert 30 år. og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å montere manglende hjørnesteiner mot Vest og fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 35 mm. avvik på loft i gamel del, målt fra vegg mot Nord til midt på gulv. I tillegg til lokale skjevheter, glipper i laminat og stedvis knirk.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn montert i stue	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Skorstein / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres tilsyn / feiling, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.15 Kjøkken: mot Øst



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkken m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, tre vaskekummer m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, våtromsplate mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøleskap.	
Det registreres stedvis slittasje i overflater.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Anbefaler overflatebehandling av slitte kjøkken fronter.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-3
Det registreres hull i rør fra avtrekksviften.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Avtrekksrør må byttes, anbefaler også å bytte ventilator.	
Utbedringskostnader avtrekk	Under 10 000

6.16 Kjøkken: mot Vest

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkken m/ hvite slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, komfyr, oppvaskemaskin og kjøleskap.	
Det registreres stedvis slittasje i kjøkkenfronter og løs benkeplate.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Anbefaler å overflatebehandle slittasje i kjøkkenfronter og feste benkeplate.	

Avtrekk

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

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger for kjeller, loft for eksisterende bolig og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

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

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

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

Ja

Soverom i kjeller mot Nordvest har ikke tilfredstillende røningsvindu, det største vinduet er et fast vindu uten muligheter for å åpnes.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Ja

Brannslokker er utgått på dato

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Ingen

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Det er ingen ventilasjon på toalettrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.



Beskrivelse

Innvendig trapper.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-2

Det registreres åpninger i rekkverket / mellom trinn over 10 cm. manglende håndløper langs vegg og bratte trapper i den gamle delen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere manglende håndløper langs vegg og minske åpninger i rekkverket / mellom trinn til max 10 cm.



6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

6.21 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Delvis unipex rør i rør system.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rør i rør er lagt opp i 2001	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå og det registreres vandrypp fra samlestock i vannfordelerskap i kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å tette drypp fra samlestock i vannfordelerskap i kjeller og med tanke på alder kan skader oppstå.

6.22 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 tilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.23 Varmtvannsbereder: vaskerom

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2011	
Størrelse	
198 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.24 Varmtvannsbereder: bod

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2001	
Størrelse	
198 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er plassert i rom uten sluk og er over 20 år.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert og en utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

6.25 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Kombinasjon av naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg, ventilering via spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.26 Våtrom: Vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og panel på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
TG-2 pga. alder på tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert enkel vaskeromsinredning, utslagsvask, varmtvannsbereider og opplegg til vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-3
Det er kun etablert naturlig avtrekk via ventil på vegg.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.	
Utbedringskostnader ventilasjon	Under 10 000

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1

Dokumentasjon

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

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og belegg på vegger i dusjnisje, ellers panel på vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
TG-2 pga. alder på tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett og dusjnisje.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd susterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det registreres løs dusjstang.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Anbefaler å feste dusjstang.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1

Dokumentasjon

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

6.28 Våtrom: Bad 1 etg.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
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

Vindu er plassert i våtsone, karmlist, foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på vindu og vindu m/ karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det registreres utette overganger med gulvbelegg v/ dør.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Anbefaler å utbedre utette overganger med gulvbelegg v/ dør.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett og innfellbare dusjdører i glass.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1

Dokumentasjon

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

6.29 Våtrom: Bad loft



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Det er etablert vask, toalett og dusjhjørne. TG-3 pga. manglende alu. list / tetting mellom våtromsplater og belegg, glipper mellom plater, baldebatteri til dusj er plugget, sokkel på dusjhjørne er 15 mm. høyere enn dørterskel, evt. lekkasjevann vil ikke nå sluket men renne ut av badet og fuglereir i ventilasjonsrør.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å oppgrader bad med ny slukløsning, flytte tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner, ny baderomsinredning, fjerne fuglereir og nytt avtrekk.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.30 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

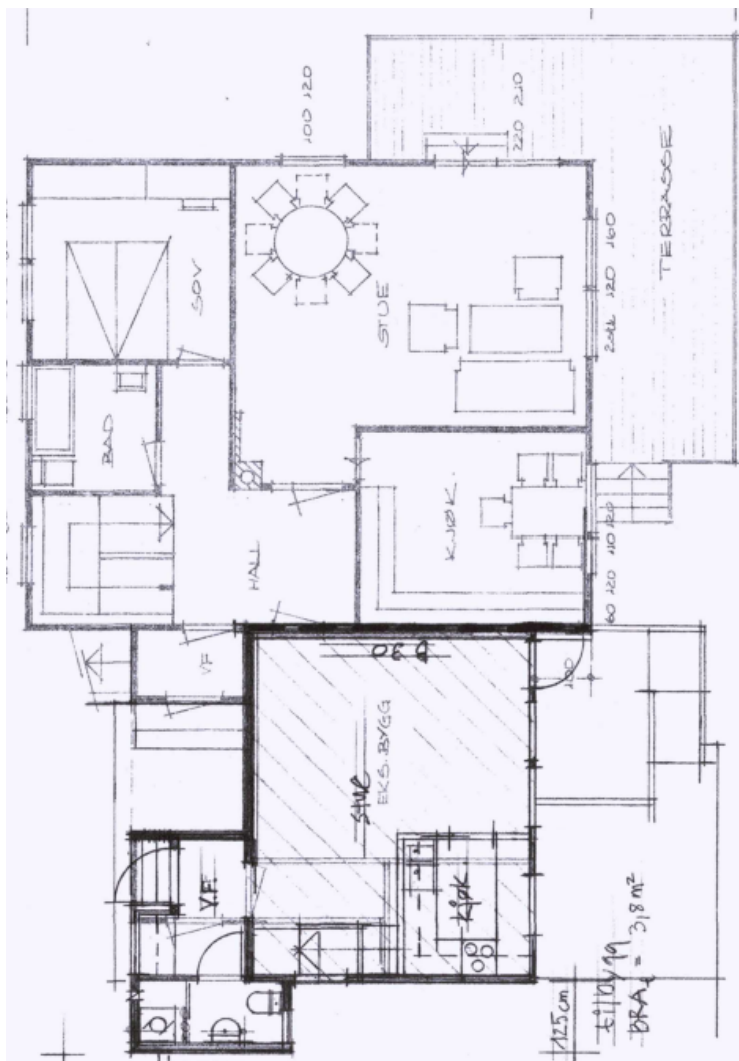
6.32 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

1. etasje



Loft

