

# Solørvegen 836

## 2415 HERADSBYGD

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Enebolig  
Areal (BRA): 98 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



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

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

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

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

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

### Takstrapporten

Kunden/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/8682>

### 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

### Yttervegger

#### Oppsummering

Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Det registreres sprekker i fasadene. Sprukket panelbord anbefales skiftet.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

### Renner og nedløp

#### Oppsummering

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

Utbedring av skader må påregnes.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

---

### Utstyr på tak

#### Oppsummering

Det er ikke etablert noen takstige.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

---

### Etasjeskille og gulv på grunn

#### Oppsummering

Det registreres stedvis knirk.

Etasjeskille har store skjevheter.

Det registreres store skjevhet stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 30mm.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

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

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Etablert tilgang til krypkjeller anbefales slik at gulvkonstruksjon kan inspiseres fra undersiden.



## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv.

Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran ovnen. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.

Skorstein er lavere enn 80 cm over tak. Pipa er for lav i forhold til krav.

Det registreres sprekker/ riss i pipa.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

---

## Elektrisk

### Oppsummering

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

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Det finnes ikke noen kursfortegnelse.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

---

## Våtrom

### Oppsummering av overflater

Gulvet er flatt og det er ikke fall til sluk.

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett pga manglende adkomst for måling.

Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

### Oppsummering av ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Ventilering av rommet bør etableres.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

## Bygningsdeler med TG2

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen, deler av terrassebord er vridde.

Det registreres skjevheter i søyler og fundament.

Rekkverket er dårlig innfestet og har behov for tiltak.

Fundamenterantatt lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Overflatebehandling må påregnes.

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Det er ufullstendig beslag under vinduer.

Det er ufullstendig beslag under inngangsdør.

### Loft (konstruksjonsoppbygging)

#### Oppsummering

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet.

Dampsperre (plastfolie) var ikke vanlig å benytte på byggetidspunktet. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at det kan oppstå varmetap ut til kald konstruksjon med påfølgende fare for kondensering og ising i takrenner.

Det registreres fuktmerker i undertaket, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. Jevnlige tilsyn anbefales.

Loft inspisert fra luke i bod. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand for hele loftet.

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten. Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.

Sponfliser fra byggeåret, kan ikke regnes som tett undertak.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Det er påvist avvik ved beslagsløsninger på tak.

Påviste skader må utbedres.

---

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminerte benkeplater. Kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Frittstående kjøleskap. Plass for oppvaskmaskin. Integrert stekovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte avtrekk ført på loft.

Ingen symptom på fukt ble påvist i utsatte soner.

Kjøkken med noe slitasje. Kjøkkeninnredningen har justeringsbehov.

### Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fra mekanisk vifte må føres ut mot fri.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader. Det bør etableres tilgang til krypkjeller slik at hele avløpsanlegget kan inspiseres.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

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

Ingen avvik eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere. Ingen opplysninger om frostproblemer.

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

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

Vannrør til varmtvannsbereder mangler klammer. Må festes forsvarlig.

Generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Bereeder er plassert i rom uten sluk.

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Bereeder tilkoblet veggstikk, anbefales fast tilkobling.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Rør fra ventilator på kjøkken må føres ut mot fri.

Mekanisk vifte anbefales etablert på bad sammen med tilluft.

---

## Våtrom

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke adgang til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldriingsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Dokumentasjon som viser oppbygging av våtrommet må fremskaffes.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Utvendig over bakken er grunnmuren tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.

For og utføre er grundig inspeksjon av grunnmur må konstruksjonen være mer synlig.

---

## Krypkjeller

### Oppsummering

Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Adkomst til krypkjeller anbefales etablert.

---

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det er ikke etablert røykvarsler eller brannslukkingsapparat.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
23.8.2023

Rapportdato  
28.8.2023

### Hjemmelshavere

Navn: Konkurskjøp Og Salg AS

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Ikke mottatt.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Vegard Syversrud  
Firma: Syversrud Takst AS  
Adresse: Forstmester mejdells veg 32A,  
2407 Elverum

Telefon: 41544653  
Dato: 28.8.2023  
Epost: Vegard@syversrudtakst.no



#### Om bygningssakkyndig:

Utdannet elektriker og takstmann med over 10 års erfaring i ulike roller i byggebransjen.

#### Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Solørvegen 836, 2415 Heradsbygd

Kommunenr: 3420      Gårdsnr: 40      Bruksnr: 82      Festenr:

Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: - Ukjent

Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGEMÅTE

Ringmur med lettklinkerblokker. Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn. Etasjeskille er et trebjelkelag antatt isolert med sagflis. Yttervegger av laftet tømmer og trekonstruksjoner. Bindingsverk isolert med mineralull/ sagflis. Utvendig kledd med stående trepanel. Loft isolert med sagflis. Saltak og pulttak takkonstruksjon i tre, tekking med pappshingel. Sperretakkonstruksjon. Renner og nedløpsrør av lakkert metall. Vinduer i tre med 2-lags isolerglass. Malt panelt ytterdør med glassfelt. Terrasse i tre med 2-lags isolerglass. Ildsted er tilknyttet teglpipe.

Konstruksjon isolert med sagflis og mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

#### EIER OPPLYSER OM ENDRINGER ETTER BYGGEÅR.

2019 - Tilbygget gang og soverom.  
2019 - Deler med ny utvendig panelpanel.  
2019 - Ny taktekking.  
2019 - Innvendig overflate oppussing.

2019 - Bygget terrasse.

2019 - Nytt bad.

Dokumentasjon på utført arbeid er ikke fremlagt.

#### TOMT

Eiendommen ligger på Heradsbygd i Elverum kommune. Solrik beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot sørvest. Gruset innkjøring og parkering. Opparbeidet med plen og variert beplantning. Eiendommen er dels innhegnet med tregjerde.

#### PARKERING

Carport og oppstillingsplass

#### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av laminatgulv og malt eldre tregulv.

Vegg: Overflater bestående av gips og panel.

Tak: Overflater bestående av gips og takess plater.

Overflater med normal bruksslitasje. Det blir registrert skjevhet på tak, vegger og gulv.

Folierte takess plater med nedheng på bad. Bordtak i stue med nedheng. Noe skjolder blir registrert på malte plater.

#### OPPVARMING

Strøm og vedfyring. Varmekabler på bad.

#### VENTILASJON

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført til loft.

#### RADON

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

#### SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk.

Betragtningene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. - Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Asfalt takbelegg/folie en forventet tid for fjerne begroing på: Kort/middels/lang - 5/10/15 år.
- Asfalt takbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavli m.m. en forventet tid for utskiftning på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: - Pex rør: 25-75 år.

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappeamaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.



## 5. Arealinformasjon

### Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	98	90	8	Gang, soverom 1, stue/kjøkken, bad, soverom 2 og soverom 3.	Matbod og bod.
<b>Totalt</b>	<b>98</b>	<b>90</b>	<b>8</b>		

### Øvrige arealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Utvendig bod.	3	0	3		Utvendig bod
<b>Totalt</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>3</b>		

### Kommentar til arealberegning

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

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

Carport er ikke medtatt i arealoversikt.



# 6. Hovedrapport

## 6.1 Grunnmur og fundament

TG-IU

Type Fundament/Grunnmur

Ringmur

Leca ringmur.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ikke kontrollerbart

### Oppsummering av grunnmur og fundament

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Utvendig over bakken er grunnmuren tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.

For og utføre er grundig inspeksjon av grunnmur må konstruksjonen være mer synlig.

## 6.2 Kryp Kjeller

TG-IU

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

### Oppsummering av krypkjeller

TG-IU

Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Adkomst til krypkjeller anbefales etablert.

## 6.3 Balkong, terrasse, platting

TG-2



Viser terrasse med adkomst fra stue og terreng.



Viser terrasse, deler av terrasse er overbygget.

Type	Terrasse
Adkomst til terrasse fra stue. Fundamentert på lettklinkerblokker og opphengt på husvegg. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Utført med impregnert gulv og beiset- malt rekkverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om at terrasse ble bygget i 2019.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

#### Oppsummering av balkong, terrasse, plattning

Det registreres skjevheter i konstruksjonen, deler av terrassebord er vridde.

Det registreres skjevheter i søyler og fundament.

Rekkverket er dårlig innfestet og har behov for tiltak.

Fundamenterantatt lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Overflatebehandling må påregnes.

## 6.4 Vinduer og dører

TG-2



Vannbrett og beslag mangler.

#### Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2012.  
Malt panelt ytterdør med glassfelt.  
Terrassedør med glassfelt fra 2016.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eier opplyser om at dører og vinduer er skiftet i 2019.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Ja

#### Oppsummering av vinduer og dører

Det er ufullstendig beslag under vinduer.

Det er ufullstendig beslag under inngangsdør.

## 6.5 Yttervegger

TG-3



Viser sprekke i bordkledning.

Type fasade

Stående kledning, Tømmer, Bordkledning

Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med mineralull og sagflis.

Utvendig kledd med stående trepanel. Gammel del med tømmervegger innvendig og utvendig påforet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eier informerer om ny kledning fra 2019.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

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

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei



Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Fare for fuktopptrekk.



Kledningen er ikke luftet.

### Oppsummering av yttervegger

Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Det registreres sprekker i fasadene. Sprukket panelbord anbefales skiftet.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet.

Dampsperre (plastfolie) var ikke vanlig å benytte på byggetidspunktet. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at det kan oppstå varmetap ut til kald konstruksjon med påfølgende fare for kondensering og ising i takrenner.

Det registreres fuktmerker i undertaket, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. Jevnlige tilsyn anbefales.

Loft inspisert fra luke i bod. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand for hele loftet.

## 6.7 Renner og nedløp

TG-3



Type Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp? Ja

### Oppsummering av renner og nedløp

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

Utbedring av skader må påregnes.

Utbedringskostnader Under 10 000

Viser frostsprengte nedløpsrør. Takvann ført bort fra boligen i drensør. Ingen opplysninger om fryste drensør.

## 6.8 Takkonstruksjon

TG-2

Takkonstruksjon Saltak, Pulttak

Bordet undertak og undertak med sponfliser.

Inspisert fra På tak

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

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



### Oppsummering av takkonstruksjon

Det registreres svai/hedbøy i takflaten. Svai/hedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.

Sponfiser fra byggeåret, kan ikke regnes som tett undertak.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

## 6.9 Taktekking

TG-2



Viser utett skjøl ved tak, beslag/ tetting må påregnes.



Viser tetting rundt lufting.

Type tektekking

Pappshingel

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eier opplyser om ny taktekking fra 2019.

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?

Ja

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

Nei

### Oppsummering av taktekking

Det er påvist avvik ved beslagsløsninger på tak.

Påviste skader må utbedres.



Viser beslagløsning ved pipe.

## 6.10 Utstyr på tak

TG-3

Er det krav til snøfanger? Nei

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

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

Oppsummering av utstyr på tak

Det er ikke etablert noen takstige.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader Under 10 000

## 6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Type Trebjelkelag

Etasjeskille er et trebjelkelag. Ukjent isolering. Det registreres kalde gulv i boligen.

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

## Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

Det registreres stedvis knirk.

Etasjeskille har store skjevheter.

Det registreres store skjevhet stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 30mm.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

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

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Etablert tilgang til krypkjeller anbefales slik at gulvkonstruksjon kan inspiseres fra undersiden.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.12 Ildsted/Skorstein

TG-3



Viser ildsted montert i stue.

Type pipe Tegl

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

Dersom teglpipe - er 1 eller flere 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 taket

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Nei

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





Viser avskalling på pipe. Steiner benyttet som regnskjerm. Pipe for lav i forhold til krav.

#### Oppsummering av ildsted/skorstein

Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv.

Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran ovnen. Avstandskravet er 30cm foran illegget på ovn.

Skorstein er lavere enn 80 cm over tak. Pipa er for lav i forhold til krav.

Det registreres sprekker/ riss i pipa.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiveesen.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.13 Kjøkken



Viser vann- avløpsinstallasjoner under kum.

#### 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-2

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminerte benkeplater. Kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Frittstående kjøleskap. Plass for oppvaskmaskin. Integrert stekovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte avtrekk ført på loft.

Ingen symptom på fukt ble påvist i utsatte soner.

Kjøkken med noe slitasje. Kjøkkeninnredningen har justeringsbehov.

#### Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført på loft.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

#### Oppsummering av avtrekk

TG-2

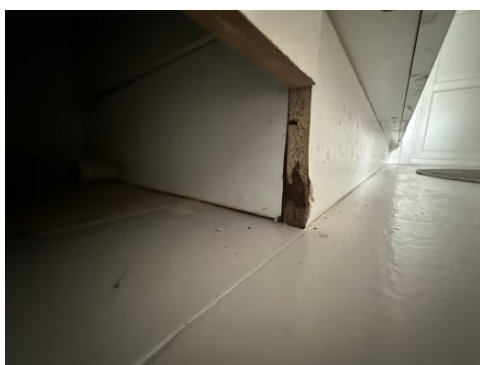
Avtrekk fra mekanisk vifte må føres ut mot fri.



Viser kjøkkeninnredning.



Dør antatt utsatt for varmgang fra stekeovn.



Viser fuktskjolder på sokkel.



Avtrekk ført til loft. Anbefales ført ut mot fri.

## 6.14 Lovlighet

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

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger.

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

Godkjente byggetegninger er ikke fremlagt.

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

Ikke fremlagt

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

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

Det er ikke etablert røykvarsler eller brannslukkingsapparat.

## 6.15 Avløpsrør

TG-2



Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
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?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	
<p>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.</p> <p>Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader. Det bør etableres tilgang til krypkjeller slik at hele avløpsanlegget kan inspiseres.</p> <p>Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.</p> <p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.</p> <p>Ingen avvik eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.</p>	

## 6.16 Vannledninger

TG-2



Rust på håndtak til stoppekran. Varmekabel påvist ved vanninntak, ukjent tilstand.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Arbeider på bad. Ingen dokumentasjon.	
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?	Ja
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

Vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere. Ingen opplysninger om frostproblemer.

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

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

Vannrør til varmtvannsbereder mangler klammer. Må festes forsvarlig.

Generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

## 6.17 Elektrisk

TG-3



Viser sikringskap plassert på kjøkken.

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Type anlegg

Åpent

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Ja

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

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

Ja

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Ikke besvart

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

Ikke besvart





Det er manglende avdekking i sikringsskap. Ser noe ufagmessig utført ut.



Skap mangler tet nipler rundt kabler.

#### Oppsummering av elektrisk

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

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Det finnes ikke noen kursfortegnelse.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.18 Varmtvannsbereder

TG-2



Bereider plassert i bod. Rørstrekk til bereder mangler klammer.

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2014

Størrelse

198 liter

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?

Nei



Viser teknisk data på bereder.

### Oppsummering av varmtvannsbereder

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Bereder tilkoblet veggstikk, anbefales fast tilkobling.

## 6.19 Ventilasjon

TG-2

### Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført på loft.

### Oppsummering av ventilasjon

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Rør fra ventilator på kjøkken må føres ut mot fri.

Mekanisk vifte anbefales etablert på bad sammen med tilluft.

## 6.20 Våtrom



Utett gjennomføring ved avløp.



Viser baderomsinnredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og gulvstående toalett.

## Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bad fra 2019 ingen dokumentasjon er fremlagt.

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?

Ja

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

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-3

Gulvet er flatt og det er ikke fall til sluk.

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett pga manglende adkomst for måling.

Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Ja

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

Nei

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

Nei

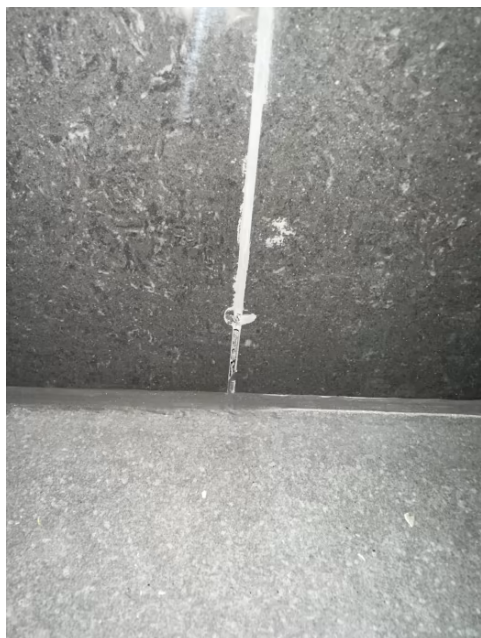
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei





Viser fuktmåling i delevegger bak dusjkabinett.



Manglende fugging bak toalett.

## Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke adgang til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldriingsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Dokumentasjon som viser oppbygging av våtrommet må fremskaffes.

## Sanitærutstyr

### Beskrivelse

Rommet er utstyrt med et dusjkabinett, baderomsinnredning med servant og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

## Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ingen avvik eller skader ble registrert.

## Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Ventil i tak, ventil ført til loft og ikke ut mot fri/ over tak.

## Oppsummering av ventilasjon

TG-3

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Ventilering av rommet bør etableres.

Det anbefales å etablere 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



Ventil i tak ført til loft. Anbefales mekanisk vifte ført ut mot fri.

#### Oppsummering av fukt

TG-1

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

#### Dokumentasjon

##### Fremlagt dokumentasjon

Nei

Eier opplyser om at bad er bygget i 2019. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon. FDV dokumentasjon fra utførende må fremskaffes.

## 6.21 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.22 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.24 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.25 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant