

Nedre Bjørkåsen 6 5228 NESTTUN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1963

BRA: 428 m²

BRA-i: 428 m²

Samlet vurdering

TG-0

5

TG-1

20

TG-2

21

TG-3

11

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggssbygninger (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/32877>

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

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Nedløp bakside av bygget ledes direkte til terreng og gir en større fuktbelastning mot grunnmur (TG 3)

I krypkjeller registreres det saltutslag øvre del av grunnmur mot bakside som tyder på fuktinnstig grunnmur som følge av defekt drenering (TG 3)

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning.

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.

TG 2 pga alder.

TG 3 pga manglende drenering av overvann fra taknedløp.

Anbefalte tiltak

Taknedløp må ledes til drensør ut fra bygget. Heller på terreng bakside må legges med fall ut fra bygget for å unngå unødig fuktinnstig mot selve grunnmuren.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Noe utslag for fukt i grunnen.

Overnevnte fuktnivå gir grobunn for sopp- og råteskader (TG 3)

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Anbefalte tiltak

Det bør monteres en rotoravfukter i krypkjeller for bedre kontroll på innvendig klima. Fuktsperre mot grunn bør etableres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Enkelte vinduer/ytterdører har svak utvendig fuktsikring. Hovedinngang til 1.etg (hoveddel) har synlige utettheter mellom vegg og karm. Samme gjelder for små vinduer mot sør (i murfasade). Registreres feil fall på vannbeslag under vindu mot vest (leder vann mot karm).
TG 3 pga overnevnte forhold.

Anbefalte tiltak

Det må gjøres oppgraderinger på utvendig fuktsikring på vinduer/dører i murfasader.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Yttervegger

Oppsummering

Registreres sprekk/riss i murfasade mot bakside (mot sør)
Ved inngangsdør til u.etg i hoveddel registreres det saltutslag på vegg som tyder på fuktandringer/lekkasjer i utvendig murfasade (TG 3)
Avflasset puss rundt vindu i murfasade mot sør (TG 3 - fare for fuktinntrengning)

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.
TG 3 pga tegn til utettheter i fasade.

Anbefalte tiltak

Utvendig murfasade mot vest må behandles med hensyn til innvendig tegn til lekkasjer.
Sprekk i fasade mot sør må behandles for å unngå fuktinntrengning samt for å kunne observere sprekkdannelse over tid. Innpussing av vindu i samme fasade må utbedres for å unngå fuktinntrengning.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.
- Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti (TG 3)

Det er ikke etablert noen takstige (TG 3)

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har ingen ventilasjon (TG 3)
Innebygget sistene mangler synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sistene (TG 2)

Anbefalte tiltak

TG 2: Anbefaler etablering av synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sistene, evt annen godkjent løsning for lekkasjesikring.

TG 3: Det må etableres ventilerings av toalettrommet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad - hybeldel

Oppsummering av overflater

Fallforhold:

20mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. 15mm lokalt fall målt 80cm fra sluk.

Forholdene vurderes å være tilstrekkelige.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning (TG 3)

Overflater fremstår ellers i normalt god stand.

Anbefalte tiltak overflater

Gulvskinne mot dusjsone må fjernes slik at lekkasjevann utenfor dusjsonen kan renne mot sluk.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Våtrom: Bad - Hoveddel 1.etg

Oppsummering av overflater

Fallforhold:

30mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.

Vindu er plassert i våtsone og utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

- Registeres utetthet mellom flislagt vindusmyg og karm (TG 3)

Overflater fremstår ellers i normalt god stand.

TG 3 pga utetthet mellom flis og vinduskarm i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Fliser mot vindu bør demonteres for kontroll av bakomliggende veggkonstruksjon for evt fuktskader som følge av utetthet. Videre tiltak vurderes deretter.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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 denne type rapport.

TG 3: Se overflater.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Se overflater for mer informasjon.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom: Bad - utleiedel 1 (u.etg)

Oppsummering av overflater

Fallforhold:

10mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. God oppkant ved dør, men kan ikke se om membran er trukket opp langs terskel.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået (TG 2)

Ramme på gulv mot dusjsone (TG 3)

Overflater fremstår ellers i normalt god stand.

Anbefalte tiltak overflater

TG 3: Ramme på gulv mot dusjsone bør fjernes, evt at det lages drencpalte slik at lekkasjevann utenfor dusjsonen kan renne mot sluk.

TG 2: Terskellist bør demonteres for å kontrollere om membran er trukket opp bak terskellist.

Våtrom: Bad - utleiedel 2 (1.etg)

Oppsummering av overflater

Fallforhold:

Tilnærmet flatt gulv uten oppkant ved dør (TG 3)

Oppkant/dusjramme på gulv mot dusjsone vil føre til at lekkasjevann kan renne ut døren til badet (TG 3)

Vindu er plassert i våtsone.

- Beskyttes av dusjvegg.

Overflater fremstår ellers i normalt god stand.

Anbefalte tiltak overflater

Anbefaler montering av dusjkabinett for tilkomst til sluk ved lekkasjevann til hovedgulv. Videre mp det gjøres en lokal utbedring ved dør for etablering av fuktsikker oppkant som hindrer evt lekkasjevann å renne ut døren.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i hybeldel.

- Ikke funnet forhøyede fuktverdier her.

Det gjøres oppmerksom på at påforing og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

TG 2 pga risikokonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Grunnet svakhet på drenering anbefales det å åpne opp i påforede vegger under terreng for ytterligere kontroll av bakomliggende konstruksjoner med hensyn til fukt.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Eldre fuktmerker i undertak. Ved pipe er det utslag av muggsopp på undertak, trolig fra eldre lekkasjer. Ikke funnet forhøyede fuktverdier.

Fremstår tørt og fint på befaringsdagen.

TG 2 pga alder/slitasje.

Anbefalte tiltak

Ikke funnet behov for strakstiltak med hensyn til dagens tilstand.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Noen slanker i konstruksjonen er registrert.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Takkonstruksjonen er i stor grad lukket for kontroll og det er ikke foretatt inngrep i denne for kontroll av fukt/kondens etc.

TG 2 pga alder på konstruksjonen (dels lukket konstruksjon)

Anbefalte tiltak

Ikke funnet innvendige tegn til lekkasjer på befaringsdagen og akutte tiltak vurderes derfor ikke som nødvendig.

Kjøkken: Kjøkken hybeldel

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:

- Induksjon platetopp
- Steikeovn
- Oppvaskmaskin

Defekt/løst frontpanel til oppvaskmaskin (TG 2)

Ellers normalt god stand.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Frontpanel til oppvaskmaskin må festes bedre for å unngå slitasjeskader på oppvaskmaskin.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fra kjøkken ledes til krypkjeller (TG 2)

- Dette bidrar negativt til klima i krypkjeller.

Anbefalte tiltak avtrekk

Avtrekk fra kjøkken bør ledes ut fra bygget.

Kjøkken: Kjøkken hoveddel u.etg

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen (TG 2)

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

Kjøkken: Kjøkken utleiedel 2 (1.etg)

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fra kjøkken ledes til utvendig bod (TG 2)

- Dette gir en unødig fuktpåkjenning på boden.

Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefaler å føre ventilasjonskanal helt ut fra bygget.

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift (TG 2)

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. Det er krav til tosidig rekkverk i trapper for tilstrekkelig personsikkerhet. Dette må etableres i alle trapper i boligen.

Avløpsrør

Oppsummering

Kloakk er luftet via en Durgoventil (vakum ventil).
- Ikke godkjent løsning (TG 2)

Luke i vegg i entré hoveddel.

Kun synlige deler av anlegget er kontrollert. For vurdering av teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Lufting skal normal gå ut over tak. Det er benyttet durgoventil på loftsrom over hoveddel. Dette er ikke helt i tråd med krav i forskrift men fungerer med dagens løsning.

TG 2 pga alder på eldre støpejernsrør.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999 (TG 2)
Mangler kursfortegnelse i sikringsskap i hybeldel (TG 2)
Benyttet skjøteledning under kjøkkenledning i hoveddel (u.etg)

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 forenklede 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.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder: Bereder i krypkjeller

Oppsummering

Beredere er plassert i rom uten sluk eller annen lekkasjesikring (TG 2)

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra bad og kjøkken.
Ikke godkjent etter dagens krav.

TG 2 pga ugunstig føring av kanaler fra hhv kjøkken i hybeldel og kjøkken i utleiedel 2.

Anbefalte tiltak

Ventilasjonskanaler bør føres ut fra bygget. I hybeldel føres ventilering til krypkjeller og i 1.etg (utleiedel) føres denne til utvendig bod.

Våtrom: Bad - hybeldel

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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 denne type rapport.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll i sluk.

TG 2 pga ukjent alder og manglende dokumentasjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert (TG 2)

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Våtrom: Bad - Hoveddel u.etg

Oppsummering av overflater

Fallforhold:

20mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Ingen synlig oppkant på membran ved dør.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået (TG 2)

Overflater fremstår ellers i normalt god stand.

Anbefalte tiltak overflater

Fungerer med dette avviket (Fallforhold)

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning (TG 2)

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning.

Våtrom: Bad - Hoveddel 1.etg

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning (TG 2)

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning.

Våtrom: Bad - utleiedel 1 (u.etg)

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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 denne type rapport.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll i sluk.

TG 2 pga ukjent alder og manglende dokumentasjon på utførelse.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Våtrom: Bad - utleiedel 2 (1.etg)

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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 denne type rapport.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll i sluk.

TG 2 pga ukjent alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Skade i benkeplate ved skjøt (kosmetisk)

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning (TG 2)

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert (TG 2)

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.6.2025

Rapportdato
18.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: Ole-Johan Sandven
Navn: Terje André Helgheim

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Ikke fremvist ved befaring. Må ettersendes for kontroll før rapport publiseres.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Thomas Frøyen
Firma: Frøyen Takst AS
Adresse: Krakhellevegen 383, 6924
Hardbakke

Telefon: 40099909
Epost: thomas@froyentakst.no



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Om ikke annet er nevnt er opplyste tiltak/endringer opplyst fra eier.

Tilleggsbygg (naust, garasje, utebod etc) vurderes dersom dette er bestilt (tillegg i pris ref. ordrebekreftelse).

Informasjon om boligen

Adresse: Nedre Bjørkåsen 6, 5228 Nesttun

Kommunenr: 4601 Gårdsnr: 44 Bruksnr: 462 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1963 - Kilde: Eiendomsverdi

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Grunnmurer av betong. Yttervegger av trekonstruksjoner med trekledning i fasade og partier med pusset muroverflate. Vinduer med isolerglass. Etasjeskillere av trebjelkelag. Saltak tekket med betongtakstein.

OVERFLATER

Gulv: Fliser på alle bad, toalettrom, entréer og under trapp i 1.etg. Ellers laminat i øvrige rom.

Vegg: Fliser på alle bad. Ellers malte slette flater.

Tak: Malte slette himlinger og noe malt trepanel i utleiedel 2, 1.etg.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR (Kilde: Eier)

2022:

- Gjennomgang av el-anlegg fra elektrofirma.

- Nytt el-anlegg i tilbygget del.
- Ferdigstillelse av røranlegg samt trykktesting av anlegg.
- Ny kjøkkeninnredning i 1.etg hoveddel.
- Montert port til garasje.

2021: Bygget bad i største utleiedel i u.etg.

2020:

- Bygget bad i hoveddel u.etg og 1.etg.
- Ny takteking.
- Montert takvinduer.

2018:

- Bygget ut boligen.
- Nye kjøkkeninnredninger i utleiedeler.
- Ny kledning.
- Nye vinduer og ytterdører.
- Bygget garasje.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming og gulvvarme i alle bad, entréer og stue/kjøkken i hoveddel (1.etg)

VENTILASJON

Naturlig ventilasjon og aktivt avtrekk fra bad.

OPPSUMMERING

Boligen har hatt vesentlige oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering kan fremkomme feil og mangler.

En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1963 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

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 byggt teknisk 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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	428	428	0	0	229
Bod	14	0	14	0	0
Garasje	36	0	36	0	0
Totalt m²	478	428	50	0	229

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	159	159	0	0	45
1. etasje	269	269	0	0	184
Loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	428	428	0	0	229

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	36	0	36
Totalt m²	36	0	36

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	159	154	5	Hoveddel: - Entré/trapperom: 10,1 m² - Soverom 1: 10,1 m² - Bad: 6,1 m² - Kino-rom: 14,1 m² Takhøyde gang: 2,36m Utleiedel 1: - Entré: 5,3 m² - Bad: 4,0 m² - Stue/kjøkken: 24,0 m² - Soverom 1: 9,8 m² - Mellomgang: 1,9 m² - Gang: 3,0 m² - Soverom 2: 9,0 m² Takhøyde: 2,47m Utleiedel 2: - Entré: 6,8 m² - Soverom 1: 6,3 m² Takhøyde: 2,17m Hybeldel: - Entré: 3,9 m² - Soverom 1: 6,2 m² - Kjøkken: 7,9 m² - Bad: 3,2 m² - Stue: 13,8 m² Takhøyde stue: 2,15m 8,5 m² går bort som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	Hoveddel: - Bod u/trapp: 1,3 m² Hybeldel: - Bod: 2,3 m²
1. etasje	269	260	9	Hoveddel: - Entré/hall: 20,2 m² - Trapperom: 3,5 m² - Trappeerom til loft: 3,4 m² - Stue/kjøkken: 55,1 m² - Mellomgang: 5,3 m² - Toalettrom: 1,9 m² - Stue: 30,9 m² - Sovealkove/stue: 15,8 m² - Mellomgang: 1,3 m² - Gang: 6,0 m² - Bad: 5,3 m² - Soverom 1: 8,4 m² - Soverom 2: 13,3 m² Takhøyde vaterhimling: 2,37m Utleiedel 2: - Trapperom/gang: 9,4 m² - Soverom 2: 8,8 m² - Bad: 7,0 m² - Soverom 3: 18,4 m² - Gang/stue: 11,0 m² - Kjøkken: 9,3 m² - Stue/alkove: 13,7 m² Takhøyde vaterhimling: 2,21m 12 m² går bort som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	Hoveddel: - Teknisk rom: 2,8 m² - Bod: 3,4 m² - Bod u/trapp: 1,2 m²
Totalt m²	428	414	14		

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	14	0	14	0	0
Totalt m²	14	0	14	0	0

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	36	0	36	0	0
Totalt m²	36	0	36	0	0

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	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)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-3
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Nedløp bakside av bygget ledes direkte til terreng og gir en større fuktbelastning mot grunnmur (TG 3) I krypkjeller registreres det saltutslag øvre del av grunnmur mot bakside som tyder på fuktinnsig grunnmur som følge av defekt drenering (TG 3) Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning. 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. TG 2 pga alder. TG 3 pga manglende drenering av overvann fra taknedløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Taknedløp må ledes til drenerør ut fra bygget. Heller på terreng bakside må legges med fall ut fra bygget for å unngå unødig fuktinnsig mot selve grunnmuren.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament TG-1	
Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.	

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse	
Det er en krypkjeller med tilkomst fra hybeldel.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Registrert høy relativ luftfuktighet (opp mot 80 %RF) samt fuktinnhold i trevirke (stubbeloft) på opp mot 18 vektprosent.	
Oppsummering av krypkjeller TG-3	
Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Noe utslag for fukt i grunnen. Overnevnte fuktnivå gir grobunn for sopp- og råteskader (TG 3) Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør monteres en rotoravfukter i krypkjeller for bedre kontroll på innvendig klima. Fuktsperre mot grunn bør etableres.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.4 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betong.	
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
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Ukjent alder og omfang.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i hybeldel. - Ikke funnet forhøyede fuktverdier her.	
Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. TG 2 pga risikokonstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Grunnet svakhet på drenering anbefales det å åpne opp i påforede vegger under terreng for ytterligere kontroll av bakomliggende konstruksjoner med hensyn til fukt.	

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting, Terrasse
Terrasse på 44,5 m ² med tredekke ved inngangsparti og dels i front til u.etg/utleiedel. Hellebelagt dekke på 34,5 m ² ved inngangsparti og dels i front til hoveddel. Fliselagt overbygget dekke på 45 m ² med utgang fra stue i hoveddel. Hellebelagt dekke på ca 105 m ² på bakside til hoveddel.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent omfang.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Normal bruksslitasje.	

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og ytterdører med isolerglass i trekarmen og enkelte vinduer med karmen av pvc.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «endringer etter byggeår»	
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	TG-3
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen. Enkelte vinduer/ytterdører har svak utvendig fuktsikring. Hovedinngang til 1.etg (hoveddel) har synlige utettheter mellom vegg og karm. Samme gjelder for små vinduer mot sør (i murfasade). Registreres feil fall på vannbeslag under vindu mot vest (leder vann mot karm). TG 3 pga overnevnte forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må gjøres oppgraderinger på utvendig fuktsikring på vinduer/dører i murfasader.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Murpuss
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «endringer etter byggeår»	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-3
Registreres sprekk/riss i murfasade mot bakside (mot sør) Ved inngangsdør til u.etg i hoveddel registreres det saltutslag på vegg som tyder på fuktvandringer/lekkasjer i utvendig murfasade (TG 3) Avflasset puss rundt vindu i murfasade mot sør (TG 3 - fare for fuktinntrengning) Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. TG 3 pga tegn til utettheter i fasade.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utvendig murfasade mot vest må behandles med hensyn til innvendig tegn til lekkasjer. Sprekk i fasade mot sør må behandles for å unngå fuktinntrengning samt for å kunne observere sprekkdannelse over tid. Innpudding av vindu i samme fasade må utbedres for å unngå fuktinntrengning.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
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**

Eldre fuktmerker i undertak. Ved pipe er det utslag av muggsopp på undertak, trolig fra eldre lekkasjer. Ikke funnet forhøyede fuktverdier.

Fremstår tørt og fint på befaringsdagen.
TG 2 pga alder/slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke funnet behov for strakstiltak med hensyn til dagens tilstand.

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
------	--------

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

Se «endringer etter byggeår»

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

Oppsummering av renner og nedløp**TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
-----------------	--------

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

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

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

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Noen slanker i konstruksjonen er registrert.
Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Takkonstruksjonen er i stor grad lukket for kontroll og det er ikke foretatt inngrep i denne for kontroll av fukt/kondens etc.
TG 2 pga alder på konstruksjonen (dels lukket konstruksjon)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke funnet innvendige tegn til lekkasjer på befaringsdagen og akutte tiltak vurderes derfor ikke som nødvendig.

6.12 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «endringer etter byggeår»	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Taktekkingen fremstår i normalt god stand basert på visuell kontroll. Det er ikke foretatt inngrep utover enkelte stikkprøver på tilgjengelige steder. For vurdering av undertak anbefales det å gjennomføre en full taksjekk for vurdering av kvalitet på undertak/lekter/etc.	

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. - Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti (TG 3)	
Det er ikke etablert noen takstige (TG 3)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder. Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.	

6.15 Kjøkken: Kjøkken hybeldel

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. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrerte hvitevarer: - Induksjon platetopp - Steikeovn - Oppvaskmaskin Defekt/løst frontpanel til oppvaskmaskin (TG 2) Ellers normalt god stand.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Frontpanel til oppvaskmaskin må festes bedre for å unngå slitasjeskader på oppvaskmaskin.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekk fra kjøkken ledes til krypkjeller (TG 2) - Dette bidrar negativt til klima i krypkjeller.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Avtrekk fra kjøkken bør ledes ut fra bygget.	

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:

- Induksjon platetopp
- Steikeovn
- Oppvaskmaskin
- Kombiskap (køl/frys)

Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
--------------	---------------------------

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen (TG 2)

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:

- Induksjon platetopp
- Steikeovn

Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.18 Kjøkken: Kjøkken hoveddel (1.etg)**Overflater og innredning**

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med underlimt vask.

Integrerte hvitevarer:

- Induksjon platetopp
- Steikeovn
- Mikrobølgeovn
- Oppvaskmaskin
- Kombiskap (kjøl/frys)

Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.19 Kjøkken: Kjøkken utleiedel 2 (1.etg)**Overflater og innredning**

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:

- Induksjon platetopp
- Steikeovn
- Mikrobølgeovn
- Kombiskap (kjøl/frys)
- Oppvaskmaskin

Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

Avtrekk fra kjøkken ledes til utvendig bod (TG 2)

- Dette gir en unødig fuktpåkjenning på boden.

Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefaler å føre ventilasjonskanal helt ut fra bygget.

6.20 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

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

Nei

Tegninger er ikke fremvist og det er derfor ikke vurdert om innredning av utleiedeler er byggemeldt og godkjent.

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

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

6.21 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne?	Ja
Oppsummering av toalettrom	TG-3
Rommet har ingen ventilasjon (TG 3) Innebygget systerne mangler synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget systerne (TG 2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
TG 2: Anbefaler etablering av synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget systerne, evt annen godkjent løsning for lekkasjesikring.	
TG 3: Det må etableres ventilering av toalettrommet.	
Utbedringskostnader	10 000 – 50 000

6.22 Trapp

Beskrivelse	
Trapper i trekonstruksjoner.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift (TG 2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. Det er krav til tosidig rekkverk i trapper for tilstrekkelig personsikkerhet. Dette må etableres i alle trapper i boligen.	

6.23 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Støpejern nedløp fra kjøkken i utleiedel 2 (1.etg).	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Kloakk er luftet via en Durgoventil (vakum ventil). - Ikke godkjent løsning (TG 2) Luke i vegg i entré hoveddel. Kun synlige deler av anlegget er kontrollert. For vurdering av teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger. Lufting skal normal gå ut over tak. Det er benyttet durgoventil på loftsrom over hoveddel. Dette er ikke helt i tråd med krav i forskrift men fungerer med dagens løsning. TG 2 pga alder på eldre støpejernsrør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.24 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Se «endringer etter byggeår»	
Er det etablert fordelserskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelserskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.	

6.25 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?	Ja
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 sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999 (TG 2) Mangler kursfortegnelse i sikringsskap i hybeldel (TG 2) Benyttet skjøteledning under kjøkkenledning i hoveddel (u.etg) 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.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.26 Varmtvannsbereder: Bereder i krypkjeller

Plassering bereder

3stk beredere plassert i blindkjeller.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ikke funnet dato på beredere.

Størrelse

120L, 200L og 187L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ukjent

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Beredere er plassert i rom uten sluk eller annen lekkasjesikring (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

6.27 Varmtvannsbereder: Bereder i kott 1.etg

Plassering bereder

Kott under trapp

Fundament

Plassert på gulv

Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
190 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.	

6.28 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra bad og kjøkken. Ikke godkjent etter dagens krav. TG 2 pga ugunstig føring av kanaler fra hhv kjøkken i hybeldel og kjøkken i utleiedel 2.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ventilasjonskanaler bør føres ut fra bygget. I hybeldel føres ventilering til krypkjeller og i 1.etg (utleiedel) føres denne til utvendig bod.	

6.29 Våtrom: Bad - hybeldel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder	
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?	Ja
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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-3
Fallforhold: 20mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. 15mm lokalt fall målt 80cm fra sluk. Forholdene vurderes å være tilstrekkelige. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning (TG 3) Overflater fremstår ellers i normalt god stand.	
Anbefalte tiltak overflater	
Gulvskinne mot dusjsone må fjernes slik at lekkasjevann utenfor dusjsonen kan renne mot sluk.	
Utbedringskostnader overflater	Under 10 000

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?	Ukjent
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
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 denne type rapport. Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll i sluk. TG 2 pga ukjent alder og manglende dokumentasjon.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder: - Gulvmontert toalett - Benkeskap med servant - Dusjhjørne - Opplegg for vaskemaskin	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert (TG 2)	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. Denne grenser mot betongvegger. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas. Bygningssakkyndig vurderer hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et område som ikke blir utsatt for vann. Det er foretatt fuktsøk ved bruk av fuktmåler i området rundt dør uten å finne fukt eller symptom på skader.	

Dokumentasjon

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

6.30 Våtrom: Bad - Hoveddel u.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «endringer etter byggeår»	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Fallforhold: 20mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Ingen synlig oppkant på membran ved dør. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået (TG 2) Overflater fremstår ellers i normalt god stand.	
Anbefalte tiltak overflater	
Fungerer med dette avviket (Fallforhold)	

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?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-1**

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 denne type rapport.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:

- Vegghengt toalett
- Benkeskap med servant
- Dusjhjørne
- Fordelerskap til «rør i rør» vannforsyning
- Opplegg for vaskemaskin

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sisterner?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning (TG 2)

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten dreneringsåpning.

Ventilasjon

Type ventilerings

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Hulltaking mot dusjsone er ikke foretatt da tilstøtende vegg anses å være en brannskillevegg.

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befarings, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.31 Våtrom: Bad – Hoveddel 1.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv- og veggflater

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Se «endringer etter byggeår»

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?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-3**

Fallforhold:

30mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.

Vindu er plassert i våtsone og utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

- Registeres utetthet mellom flislagt vindusmyg og karm (TG 3)

Overflater fremstår ellers i normalt god stand.

TG 3 pga utetthet mellom flis og vinduskarm i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Fliser mot vindu bør demonteres for kontroll av bakomliggende veggkonstruksjon for evt fuktskader som følge av utetthet. Videre tiltak vurderes deretter.

Utbedringskostnader overflater**10 000 - 50 000****Membran, tettesjikt og sluk**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

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

Nei

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

Ja

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

Nei

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

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-3**

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 denne type rapport.

TG 3: Se overflater.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Se overflater for mer informasjon.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk**Ingen umiddelbar kostnad****Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Inneholder:

- Vegghengt toalett
- Benkeskap med servant
- Dusjdører i glass

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning (TG 2)	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drenering.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Ikke tilstrekkelig tilkomst for hulltaking bak dusjsone på befaringsdagen. Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.	

Dokumentasjon

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

6.32 Våtrom: Bad - utleiedel 1 (u.etg)

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder	
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?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
Fallforhold: 10mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. God oppkant ved dør, men kan ikke se om membran er trukket opp langs terskel. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået (TG 2) Ramme på gulv mot dusjsone (TG 3) Overflater fremstår ellers i normalt god stand.	
Anbefalte tiltak overflater	
TG 3: Ramme på gulv mot dusjsone bør fjernes, evt at det lages drencpalte slik at lekkasjevann utenfor dusjsonen kan renne mot sluk. TG 2: Terskellist bør demonteres for å kontrollere om membran er trukket opp bak terskellist.	
Utbedringskostnader overflater	
Under 10 000	

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?	Ukjent
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
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 denne type rapport. Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll i sluk. TG 2 pga ukjent alder og manglende dokumentasjon på utførelse.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

- Inneholder:
- Vegghengt toalett
 - Benkeskap med servant
 - Opplegg for vaskemaskin
 - Dusjhjørne
 - Fordelerskap til «rør i rør» vannforsyning

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. Denne grenser mot betongvegger. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas. Bygningssakkyndig vurderer hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et området som ikke blir utsatt for vann. Det er foretatt fuktsøk ved bruk av fuktmåler i området rundt dør uten å finne fukt eller symptom på skader.

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befarings, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Dokumentasjon

6.33 Våtrom: Bad - utleiedel 2 (1.etg)

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder	
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)?	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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
Fallforhold: Tilnærmet flatt gulv uten oppkant ved dør (TG 3) Oppkant/dusjramme på gulv mot dusjsone vil føre til at lekkasjevann kan renne ut døren til badet (TG 3) Vindu er plassert i våtsone. - Beskyttes av dusjvegg. Overflater fremstår ellers i normalt god stand.	
Anbefalte tiltak overflater	
Anbefaler montering av dusjkabinett for tilkomst til sluk ved lekkasjevann til hovedgulv. Videre mp det gjøres en lokal utbedring ved dør for etablering av fuktsikker oppkant som hindrer evt lekkasjevann å renne ut døren.	
Utbedringskostnader overflater	10 000 - 50 000

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?	Ukjent
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
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 denne type rapport. Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll i sluk. TG 2 pga ukjent alder.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder: - Vegghengt toalett - Benkeskap med servant - Skapinnredning - Opplegg for vaskemaskin - Dusjhjørne - Fordelerskap til «rør i rør» vannforsyning	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Skade i benkeplate ved skjøt (kosmetisk) Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning (TG 2)	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drengåpning.	

Ventilasjon

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

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon TG-2	
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert (TG 2)	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt TG-0	
Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaringsdag, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.	

Dokumentasjon

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

6.34 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.35 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.36 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------