

Jon Smørs gate 10 5011 BERGEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1937

BRA: 83 m²

BRA-i: 83 m²

UTKAST

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32838>

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 TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 er satt pga undernevnte punkter.

Rekkverket blir målt til 83 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Overflatebehandling må påregnes.

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.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og undernevnte punkter (Isolerglass over 30 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. (TG-2)

Karmer er værslitte. (TG-2)

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. (TG-2)

Anbefalte tiltak

Balkong dør fra kjøkken på påregnes med tiden og skiftes ut.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er blitt målt ca 22 mm skjevhet i stue og ca 20 mm på soverom.

Ikke funnet noe vesentlig å anmerke utover det som må forventes av en brukt bolig.

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

Med bruk av nivelleringslaser i stue. ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 10 og 22 mm, i tillegg til lokale skjevheter. (Bord/stoler/innredning er ikke flyttet på)

Registrert planhetsavvik på +/- 20 mm på soverom ved kjøkken.

Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte.

Det registreres stedvis knirk i parkett.

Anbefalte tiltak

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykksprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnende har ikke spesiell kompetanse vedr: Vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann og feiervesen.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. (TG-2)

Pipa er innkledd fra soveroms siden. (TG-2)

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

Oppsummering av overflater og innredning

kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Tre benkeplate med vask.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn
- Platetopp

Frittstående hvitevarer:

- Oppvaskemaskin.
- Kombiskap (kjøl/frys
- Ventilator
- Opplegg for vaskemaskin.

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv. -Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn av det er registreres fukt/skader og sprekker i skap rundt vask.

Kjøkkeninnredning fremstår ellers med normal bruksslitasje og i god stand.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon. TG-2 er satt med bakgrunn av dette.

Anbefalte tiltak avtrekk

Utbedring av trekk i ventilasjon anbefales.

Oppsummering

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt

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

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Avløpsrør fra leilighet og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet/ borettslaget sitt ansvar

TG 2 pga alder på soilrør av støpejern

Anbefalte tiltak

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

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

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

Oppsummering

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Ikke avdekket lekkasjer

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. (TG-2)

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten. (TG-2)

Anbefalte tiltak

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

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

Det må etableres tilgang til stoppekran.

Elektrisk

Oppsummering

TG-2 er satt pga alder og manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

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

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

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 eiltsyn) 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

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

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

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Vannbåren varme

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 pga alder.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en antatt høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard ved oppføring og TG-2 blir derfor satt.

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til innneklima og energi effektivitet.

Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon

Boenheten mangler ventiler (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

20 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Ca 15 mm fall fra dør til start av dusjsone.

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon/metallovergangslist. Sikring av terskel området er en viktig del av fuktsikring på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Grunnet oppkant ved dør vurderes forholdene at vann ikke kan ledes ut døråpning. Det bør dog undersøkes at membran er trukket opp bak terskel list.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og undernevnte punkter. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk. (TG-2)

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Avløpsrør til klossett mangler tetting i overgang rør / gulv.

Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Oppsummering av ventilasjon

Mekanisk avtrekk ble ikke funksjonstestet pga den er fuktstyrt og vil kun gå på når det er fuktighet i rommet.

Tilstandsgrad 2 er satt pga. Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Lovlighet

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

Brannslukkingsapparat er 10 år eller eldre.

UTKAST

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.6.2025

Rapportdato
18.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: Marianne Langeland
Navn: Roy Ove Wiik

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Sindre Berentsen Telefon: 41004836
Firma: Berentsen Bygg as Epost: Sindre@Berentsentakst.no
Adresse: ,

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 retningsmålere 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 takteking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: Jon Smørs gate 10, 5011 Bergen
Kommunenr: 4601 Gårdsnr: 165 Bruksnr: 187 Festenr:
Seksjonsnr: 6 Andelsnr:
Byggeår: 1937 - Kilde: Tidligere prospekt
Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte:

Grunnmur oppført i betong konstruksjoner

Yttervegger er oppført i murkonstruksjon med pussede murfasader

Yttertekket med betongtakstein (saltak) og antatt pappshingel på flatt tak. Befart fra bakkenivå

Etasjeskille i betongkonstruksjoner

Vinduer med 2-lags isolerglass

OVERFLATER:

Gulv- Fliser på bad. Parkett på øvrige rom. Fiskebein gulv på et soverom

Vegg- Fliser på bad. Ellers malte slette overflater.

Tak- Nedsenket himling på bad med takesplater i himling. Ellers malte slette overflater.

OPPVARMING:

Varmekabler på bad. Radiator i stue og soverommene. Ellers elektrisk oppvarming. Åpen peis i stue.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon med åpning av vindu + mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1937 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 forskriften 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 byggteknisk 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	83	83	0	0	1
Eksterne boder	0	0	0	0	0
Totalt m²	83	83	0	0	1

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	83	83	0	0	1
Totalt m²	83	83	0	0	1

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	83	81	2	-Entre: 7,2 m² -Bad: 2,6 m² -Soverom: 8,1 m² -Soverom: 13,2 m² -Stue: 20 m² -Kjøkken: 8,3 m² -Soverom: 17 m² 5,1 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc. Takhøyde målt i stue. 2,67 m	-Garderobe: 0,7 m² -Garderobe: 0,4 m² 0,7 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.
Totalt m²	83	81	2		

Bygning: Eksterne boder

Hovedareal

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

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	7	0	7
Totalt m²	7	0	7

Kommentar til arealberegning

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

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert til eierforhold, bruksrett etc.

Boligen har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Det er en fellesbalkong/rømningsvei på ca 5 m² som deles med naboen.

Ekstern bod på loft er ikke måleverdi pga takhøyde. Gulvareal er 3,5 m²

Ekstern bod 2 på loft er ikke måleverdi pga takhøyde. Gulvareal er 3,5 m²

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong fra stue: 1,2 m ²	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Tilstandsgrad 2 er satt pga undernevnte punkter.	
Rekkverket blir målt til 83 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.	
Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	
Overflatebehandling må påregnes.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Entre dør med B-30 og 35 db (brann og lyd klassifisert) Balkong dør fra stue med 2-lags isolerglass fra 1987 Balkong dør med isolerglass av eldre dato. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1987 Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2022 Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2004	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

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

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og undernevnte punkter (Isolerglass over 30 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. (TG-2)

Karmer er værslitte. (TG-2)

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Balkong dør fra kjøkken på påregnes med tiden og skiftes ut.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betongdekke

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er blitt målt ca 22 mm skjevhet i stue og ca 20 mm på soverom.

Ikke funnet noe vesentlig å anmerke utover det som må forventes av en brukt bolig.

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

Med bruk av nivelleringslaser i stue. ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 10 og 22 mm, i tillegg til lokale skjevheter. (Bord/stoler/innredning er ikke flyttet på)

Registrert planhetsavvik på +/- 20 mm på soverom ved kjøkken.

Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte.

Det registreres stedvis knirk i parkett.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
-----------	------

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Åpen peis
--------------	-----------

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
---	----

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
---	-----

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-2

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

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.(TG-2)

Pipa er innkledd fra soveroms siden. (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feievesen.

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
---	----

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Tre benkeplate med vask.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn
- Platetopp

Frittstående hvitevarer:

- Oppvaskemaskin.
- Kombiskap (kjøl/frys
- Ventilator
- Opplegg for vaskemaskin.

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.

-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn av det er registreres fukt/skader og sprekker i skap rundt vask.

Kjøkkeninnredning fremstår ellers med normal bruksslitasje og i god stand.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

Avtrekk har begrenset funksjon. TG-2 er satt med bakgrunn av dette.

Anbefalte tiltak avtrekk

Utbedring av trekk i ventilasjon anbefales.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

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

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

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 brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Ja

Brannslukkingsapparat er 10 år eller eldre.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og til dels bad.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ukjent

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

Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

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

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Avløpsrør fra leilighet og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet/ borettslaget sitt ansvar

TG 2 pga alder på soilrør av støpejern

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

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

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

6.8 Vannledninger

Type anlegg

Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det 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?	Ja

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Ikke avdekket lekkasjer

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. (TG-2)

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten. (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

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

Det må etableres tilgang til stoppekran.

6.9 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?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

TG-2 er satt pga alder og manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

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

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

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 / ytterligere undersøkelser anbefales

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

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

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg

Radiatorer

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

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

Ja

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vannbåren varme

TG-2

Tilstandsgrad 2 pga alder.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en antatt høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Skap i entre

Fundament

Vegghengt

Årstall

1996

Størrelse

100 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.12 Varmtvannsbereder: Kjøkken

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstall

2017

Størrelse	
20 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	
Berederen står i et skap hvor det er montert waterguard og vannsikkerheten vurderes og være i varetatt.	

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med 1 ventil i vinduskarm på kjøkken + mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard ved oppføring og TG-2 blir derfor satt.	
Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energi effektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon	
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.	

6.14 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Gulv- Fliser	
Vegg- Fliser	
Tak- Nedsenket himling med takesplater i himling og downlights	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Ukjent når badet sist ble renoveret.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

20 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Ca 15 mm fall fra dør til start av dusjsone.

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon/metallovergangslister. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikring på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Grunnet oppkant ved dør vurderes forholdene at vann ikke kan ledes ut døråpning. Det bør dog undersøkes at membran er trukket opp bak terskel list.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Jevnlige ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og undernevnte punkter. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk. (TG-2)

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Avløpsrør til klossett mangler tetting i overgang rør / gulv.

Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

INNEHOLDER:
Dusjdører i glass
Toalett
Servant med underskap

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

Det er mekanisk avtrekk i rommet.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Mekanisk avtrekk ble ikke funksjonstestet pga den er fuktstyrt og vil kun gå på når det er fuktighet i rommet.

Tilstandsgrad 2 er satt pga. Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

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-1

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

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 flislagt 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 befaringdagen.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant