

Radka Toneffs vei 30A 1410 KOLBOTN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1913

Areal (BRA): 152 m²

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

11

TG-2

17

TG-3

1

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

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

Takstrapporten

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/5290>

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

Totalvurdering

Det registreres fukt i grunnmur og det observeres salt/kalkutslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Anbefalte tiltak

Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Totalvurdering

Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å utbedre dreneringen utvendig og skifte overflatebehandling på vegger i underetasjen til f.eks slemming e.l.

Rom under terreng

Totalvurdering

Tilstandsgrad 2 settes pga manglende drenering. Dette kan føre til saltutslag i nedre del av vegger over tid. Saltutslag betyr at vann trekker gjennom muren og fordampes inne i rommet slik at salter blir liggende på overflaten.

Dette er i utgangspunktet ufarlig men kan være sjenerende. Pass på plassering av møbler og gjenstander mot vegg, spesielt vinterstid for å unngå soppdannelse på yttervegger. En generell anbefaling er å sørge for 30-50 cm avstand fra yttervegger slik at man får god luftsirkulasjon i rommet.

Anbefalte tiltak

Årsak: Utilstrekkelig drenering/feil overflatebehandling.

Konsekvens: fuktproblemer kan oppstå.

Tiltak: ingen tiltak nødvendig på kort sikt. Pass på plassering av møbler og gjenstander mot vegg, spesielt vinterstid for å unngå soppdannelse på yttervegger. En generell anbefaling er å sørge for 30-50 cm avstand fra yttervegger slik at man får god luftsirkulasjon i rommet.

Balkong, terrasse, platting

Totalvurdering

Tilstandsgrad 2 settes pga for lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav og generell slitasje på gulvbordene. Rekkverket har liggende spiler. Her er avstand mellom stolpene litt for stor, som medfører at spilene bøyer seg og ligger ujevnt.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for tiltak på kort sikt men eier må være oppmerksom på at terrassen bør rehabiliteres innen 3-5 år. i forbindelse med rehabiliteringen heves rekkverket til 100 cm over gulv.

Vinduer og dører

Totalvurdering

Ingen merknader på vinduene generelt.
Tilstandsgrad 2 settes pga soppdannelse på soveromsvindu i 1.etg.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å vaske vinduskarmer og sørge for god sirkulasjon rundt vinduene, spesielt vinterstid.

Renner og nedløp

Totalvurdering

Takrenner av stål med nedløp til terreng.
Tilstandsgrad 2 settes pga alderen og slitasje på de eldste delene (sørsiden).
Det er ikke behov for strakstiltak.

Anbefalte tiltak

Takrenner og nedløp skiftes normalt i forbindelse med omlegging av taket.

Takkonstruksjon

Totalvurdering

Saltak av trekonstruksjoner med betongtakstein.
Konstruksjonen fremstår intakt og uten skader men vedlikehold må påregnes. i forbindelse med en eventuell takomlegging vil det ofte bli behov for utskifting av f.eks vindskier, forkantbord og lokal utbedring av undertaket.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for tiltak på kort sikt, men eier må være oppmerksom på at taket nærmer seg utløpt levetid og reparasjoner vil være nødvendig dersom man ikke rehabiliterer taket innen 0-3 år.

Taktekking

Totalvurdering

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

Anbefalte tiltak

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

Etasjeskille og gulv på grunn

Totalvurdering

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

Anbefalte tiltak

For å avdekke årsak til påviste skjevheter må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.
Det er ikke behov for strakstiltak, men det frarådes å f.eks legge flisegulv i oppholdsrommene da dett vil kunne sprekke over tid.

Ildsted/Skorstein

Totalvurdering

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak

Rehabilitering av pipa må vurderes med bakgrunn av type pipe og alder. Teglsteinspiper kan ofte få dårligere trekk over tid.

En type rehabilitering er å sette inn stålrør.

Kjøkken

Totalvurdering

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av stein med nedfelt koketopp og oppvaskkum av kompositt.

Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra f.eks vannkran på kjøkkenet.

Tilstandsgrad 2 settes pga fuktskade i plate over oppvaskmaskin og pga skade i sokkellist.

Anbefalte tiltak

Årsak: Kjøkkenet tilfredsstiller ikke dagens krav til lekkasjesikring av vannrør.

Konsekvens: Lekkasje kan oppstå og forårsake fuktskader.

Tiltak: Anbefaler å installere magnetventil/waterguard under kjøkkenbenken som et forebyggende tiltak.

Denne vil kutte vanntilførselen ved en eventuell vannlekkasje fra kjøkkenet.

Trapp

Totalvurdering

Trappen mangler håndløper på veggen.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk i trappene anbefales for bedre sikkerhet.

Elektrisk

Totalvurdering

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Sikringsskapet er plassert i trapp.

Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Totalvurdering

Det er registrert soppdannelse på soveromsvinduer og på vegg i vaskerom.

Boligen har naturlig ventilasjon via luftpipe og veggkanaler/spilventiler. På første befaringsdag ble det observert overflatesopp i 2-3 vinduskarmen. Dette har sannsynligvis sammenheng med brukerfeil (beboer har ikke luftet ut rommene tilstrekkelig) og manglende luftsirkulasjon i boligen. I etterkant av befaringen har eier installert friskluftsventil i yttervegg, noe som vil ha positiv effekt på ventilasjonen. Overflatesopp er fjernet/vasket i etterkant av befaringen.

Anbefalte tiltak

Bedre ventilasjon anbefales.

Fuktproblematikk kan forebygges ved å være oppmerksom på luftsirkulasjonen, spesielt vinterstid: Unngå gardiner foran vinduer og møbler/gjenstander inntil kalde overflater (vinduer/yttervegger/kjellergulv). På denne måten får den fuktige luften sirkulert bedre i rommene.

Alternativt kan det installeres mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjonsanlegg i boligen.

Våtrom: 1.etg

Totalvurdering overflater

Riss / sprekker i flisfuger kan være et symptom på bevegelse i konstruksjonen pga dårlig stivhet i konstruksjonen, eller bevegelser i underlaget pga fuktighet i veggen. I dette tilfellet handler det sannsynligvis om ufagmessig utførelse ved flislegging. Flere fliser stikker ut og er montert ujevnt, spesielt ved gulv i dusjsjonen.

Anbefalte tiltak overflater

Anbefaler å fjerne fliser i dusjsjonen som er montert skjevt og legge disse på nytt. Fugemasse legges mellom flisene.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. I etterkant av befaring har eier etablert luftespalte i underkant av baderomsdøren. Dette vil ha positiv effekt på ventilasjonen.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drepsåpning fra innbyggingssistene, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Våtrom: 2.etg

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

I etterkant av befaring har eier etablert luftespalte i underkant av baderomsdøren. Dette vil ha positiv effekt på ventilasjonen.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drepsåpning fra innbyggingssistene, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Øvrig: Garasje

Totalvurdering

Tilstandsgrad 2 settes pga generell tilstand. Garasjen har en del slitasje i overflater og fremstår med oppgraderingsbehov. Det er ikke behov for strakstiltak.

Anbefalte tiltak

Rehabilitering av vegger og tak anbefales innen 3-5 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.5.2023

Rapportdato
13.6.2023

Hjemmelshavere

Navn: Adele Røssnes
Navn: Svein Arild Haugum

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

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Erik Iversen
Firma: Garp Eiendom
Adresse: Knuts vei 42, 1456
Nesoddtangen
Telefon: 91301273
Dato: 13.6.2023
Epost: garpeiendom@gmail.com



Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Har ved flere anledninger sittet som fagkyndig meddommer med eiendomssaker i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: Radka Toneffs vei 30A, 1410 Kolbotn
Kommunenr: 3020 Gårdsnr: 238 Bruksnr: 111 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1913
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller og sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.



5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	24	13	11	Kjellerstue.	Bod.
1. etasje	79	79	0	Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.	Ingen sekundærrom.
2. etasje	49	49	0	Trapp, loftstue, 2 soverom og bad.	Ingen sekundærrom.
Totalt	152	141	11		

Kommentar til arealberegning

Takhøyde: Takhøyden er målt til 249 cm i stuen.

Terrasse: Adgang til 50 kvm terrasse fra stuen.

Boder: Bod i underetasjen på 10 kvm.

Parkering: Biloppstillingsplass utenfor boligen.

Kjellerstuen er ikke byggemeldt som oppholdsrom og eier må påregne eventuell søknad til Nordre Follo kommune for bruksendring.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-3

Type grunnmur?

Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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

Ja

Fuktskader i underetasjen indikerer at dreneringen ikke fungerer tilstrekkelig.

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

Ja

Dreneringen fungerer ikke tilstrekkelig.

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

Ja

Fuktskader i vegg i underetasjen.

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

Nei

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?

Ja

Avflassing av maling på vegg i kjelleren/underetasjen indikerer at dreneringen, inkludert nedløpssystemet ikke fungerer tilstrekkelig. Eier utbedrer overflater i kjeller/underetasje i etterkant av befaringen.

Totalvurdering av drenering

Det registreres fukt i grunnmur og det observeres salt/kalkutslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuksikring oppgraderes.

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/underetasje, Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Sprekker og avskaling på vegger i underetasjen skyldes sannsynligvis problemer med dreneringen, men man kan ikke utelukke mindre setninger i denne type bygg ettersom grunnforholdene endrer seg over tid.	
Totalvurdering av grunnmur og fundament	
Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Anbefaler å utbedre dreneringen utvendig og skifte overflatebehandling på vegger i underetasjen til f.eks slemming e.l.	

6.3 Krypkjeller

TG-1

Beskrivelse	
Tilgang til krypekjeller/grovkjeller fra luke i gulvet ved trappen i 1.etg.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Nei
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
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?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Målingen viser et akseptabelt fuktinnhold uten risiko for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.	
Totalvurdering av krypkjeller	
Ingen merknader.	

6.4 Rom under terreng

TG-2

Type rom under terreng	Grovkjeller
------------------------	-------------

Er det synlige skader eller påvist fukt?	Nei
På første befaringsdag har malingen flasket av på nedre del av vegger. Dette skyldtes sannsynligvis feil overflatebehandling og eier har rehabilitert vegger i etterkant av befaringen. Vegger er nå behandlet slik at fuktighet fra ytterveggene ikke stanser bak malingen.	
Totalvurdering av rom under terreng	
Tilstandsgrad 2 settes pga manglende drenering. Dette kan føre til saltutslag i nedre del av vegger over tid. Saltutslag betyr at vann trekker gjennom muren og fordampes inne i rommet slik at salter blir liggende på overflaten. Dette er i utgangspunktet ufarlig men kan være sjenerende. Pass på plassering av møbler og gjenstander mot vegg, spesielt vinterstid for å unngå soppdannelse på yttervegger. En generell anbefaling er å sørge for 30-50 cm avstand fra yttervegger slik at man får god luftsirkulasjon i rommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Årsak: Utilstrekkelig drenering/feil overflatebehandling. Konsekvens: fuktproblemer kan oppstå. Tiltak: ingen tiltak nødvendig på kort sikt. Pass på plassering av møbler og gjenstander mot vegg, spesielt vinterstid for å unngå soppdannelse på yttervegger. En generell anbefaling er å sørge for 30-50 cm avstand fra yttervegger slik at man får god luftsirkulasjon i rommet.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

TG-2

Type	Terrasse
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
Avstand til bakken er mer enn 50 cm og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.	
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. Målt høyde er 94 cm.	
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Totalvurdering av balkong, terrasse, platting

Tilstandsgrad 2 settes pga for lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav og generell slitasje på gulvbordene. Rekkverket har liggende spiler. Her er avstand mellom stolpene litt for stor, som medfører at spilene bøyer seg og ligger ujevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Det er ikke behov for tiltak på kort sikt men eier må være oppmerksom på at terrassen bør rehabiliteres innen 3-5 år. i forbindelse med rehabiliteringen heves rekkverket til 100 cm over gulv.

6.6 Vinduer og dører

TG-2

Beskrivelse

Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer hovedsaklig fra 2008. Kjøkkenvindu mot sør er fra 2012.
Innerdører: Slette hvitmalt innerdører med porøs kjerne.
Ytterdører: Isolert ytterdør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vindu skiftet i perioden 2008-2012.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?

Ja

Delvis. En del sopp er registrert i overflaten på soveromsvindu 1.etg. Dette kommer sannsynligvis av utilstrekkelig ventilering vinterstid og løsningen vil ofte være å ikke tildekke med gardin slik at luft får sirkulert ved vinduet.

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei

Totalvurdering av vinduer og dører

Ingen merknader på vinduene generelt.
Tilstandsgrad 2 settes pga soppdannelse på soveromsvindu i 1.etg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Anbefaler å vaske vinduskarmer og sørge for god sirkulasjon rundt vinduene, spesielt vinterstid.

6.7 Yttervegger

TG-1

Type fasade

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning er skiftet i forbindelse med etterisolering av ytterveggene.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Totalvurdering av yttervegger	
Ingen merknader.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Type loft	Kaldtloft
Kaldtloft med adgang fra soverom 2.etg.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Ingen vesentlige avvik. Loftet har lav takhøyde og er uten gangbart gulv. Loftet egner seg ikke til annet enn oppbevaring/bod. Gulv (f.eks rupanel) kan med fordel legges over bjelker/isolasjon for bedre funksjonalitet.	

6.9 Renner og nedløp

TG-2

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Totalvurdering av renner og nedløp

Takrenner av stål med nedløp til terreng.
Tilstandsgrad 2 settes pga alderen og slitasje på de eldste delene (sørsiden).
Det er ikke behov for strakstiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Takrenner og nedløp skiftes normalt i forbindelse med omlegging av taket.

6.10 Takkonstruksjon

TG-2

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

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

Nei

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

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Saltak av trekonstruksjoner med betongtakstein.
Konstruksjonen fremstår intakt og uten skader men vedlikehold må påregnes. i forbindelse med en eventuell takomlegging vil det ofte bli behov for utskifting av f.eks vindskier, forkantbord og lokal utbedring av undertaket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Det er ikke behov for tiltak på kort sikt, men eier må være oppmerksom på at taket nærmer seg utløpt levetid og reparasjoner vil være nødvendig dersom man ikke rehabiliterer taket innen 0-3 år.

6.11 Taktekking

TG-2

Type tekking

Takstein

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ikke kontrollert

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
--	-----

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

Totalvurdering av taktekking

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
--	----

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Type	Trebjelkelag
------	--------------

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

1.etg:
Soverom: Gulvet har 10 mm høydeforskjell på hele gulvet og 7 mm høydeforskjell målt på 2 meter.
Stue: Gulvet har 10 mm høydeforskjell på hele gulvet og 4 mm høydeforskjell målt på 2 meter.

2.etg:
Soverom: Gulvet har 20 mm høydeforskjell på hele gulvet og 2 mm høydeforskjell målt på 2 meter.
Loftstue: Gulvet har 22 mm høydeforskjell på hele gulvet og 5 mm høydeforskjell målt på 2 meter.

Totalvurdering av etasjeskille og gulv på grunn

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
--	----

For å avdekke årsak til påviste skjevheter må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.
Det er ikke behov for strakstiltak, men det frarådes å f.eks legge flisegulv i oppholdsrommene da dett vil kunne sprekke over tid.

6.13 Ildsted/Skorstein

TG-2

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

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

Vedovn i stuen.

Type ildsted	Vedovn
--------------	--------

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
og fra loftet.	
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Totalvurdering av ildsted/skorstein	
Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Rehabilitering av pipa må vurderes med bakgrunn av type pipe og alder. Teglsteinspiper kan ofte få dårligere trekk over tid. En type rehabilitering er å sette inn stålrør.	

6.14 Kjøkken

TG-2

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Noe avflassing av maling rundt oppvaskmaskin.	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Totalvurdering av kjøkken	
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av stein med nedfelt koketopp og oppvaskum av kompositt. Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra f.eks vannkran på kjøkkenet. Tilstandsgrad 2 settes pga fuktskade i plate over oppvaskmaskin og pga skade i sokkellist.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Årsak: Kjøkkenet tilfredsstiller ikke dagens krav til lekkasjesikring av vannrør. Konsekvens: Lekkasje kan oppstå og forårsake fuktskader. Tiltak: Anbefaler å installere magnetventil/waterguard under kjøkkenbenken som et forebyggende tiltak. Denne vil kutte vanntilførselen ved en eventuell vannlekkasje fra kjøkkenet.	

6.15 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 brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp

TG-2

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Trappen mangler stedvis rekkverk.	
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Totalvurdering av trapp	
Trappen mangler håndløper på veggen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Etablering av rekkverk i trappene anbefales for bedre sikkerhet.	

6.17 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.	
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Stakeluke tilgjengelig i krypekjeller under stuen.	
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Totalvurdering av avløpsrør	
Ingen merknader.	

6.18 Vannledninger

TG-1

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Hovedsaklig rør-i-rør system med fordelerskap i vaskerom, trapp 2.etg og i teknisk rom (krypekjeller).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Ukjent alder på rør-i-rør system.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Fordelerskapene har overløp til rom med sluk. Ingen avvik.	
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
Stoppekraner plassert i fordelerskapene.	

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Stoppekraner var tunge å betjene på befaringsdagen. Disse er smurt og movet opp slik at de er lettere å betjene. Anbefaler jevnlig kontroll (stenge/åpne) av disse for å sørge for at de ikke setter seg fast.

Totalvurdering av vannledninger

Ingen merknader.

6.19 Elektrisk

TG-2

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Type anlegg

Skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Delvis. Elektrisk anlegg er i hovedsak oppgradert de seneste årene, men det finnes også ujordede stikkontakter, som bør skiftes på sikt.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

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

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 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

Totalvurdering av elektrisk

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Sikringsskapet er plassert i trapp.

Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

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

6.20 Vannbåren varme

TG-1

Type anlegg

Gulvvarme

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

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

Nei

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

Nei

Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?

Ja

Sprekker i stuegulv. Dette kan ha sammenheng med setninger i grunnforholdene, eller en reaksjon på temperaturforandringer.

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

Nei

Totalvurdering av vannbåren varme

Ingen merknader til gulvvarmen. Sprekker i gulv antas å ha sammenheng med setninger i grunnforhold.

6.21 Varmesentral

TG-1

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Ukjent

Det er ikke kjent om det er noen oljetank på eiendommen.

Totalvurdering av varmesentral

Ingen merknader.

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2017	
Størrelse	
300 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
Totalvurdering av varmtvannsbereder	
ingen merknader.	

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Totalvurdering av ventilasjon	
Det er registrert soppdannelse på soveromsvinduer og på vegg i vaskerom.	
Boligen har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. På første befaringsdag ble det observert overflatesopp i 2-3 vinduskarmer. Dette har sannsynligvis sammenheng med brukerfeil (beboer har ikke luftet ut rommene tilstrekkelig) og manglende luftsirkulasjon i boligen. I etterkant av befaringen har eier installert friskluftsventil i yttervegg, noe som vil ha positiv effekt på ventilasjonen. Overflatesopp er fjernet/vasket i etterkant av befaringen.	

Bedre ventilasjon anbefales.

Fuktproblematikk kan forebygges ved å være oppmerksom på luftsirkulasjonen, spesielt vinterstid: Unngå gardiner foran vinduer og møbler/gjenstander inntil kalde overflater (vinduer/yttervegger/kjellergulv). På denne måten får den fuktige luften sirkulert bedre i rommene. Alternativt kan det installeres mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjonsanlegg i boligen.

6.24 Våtrom: 1.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er pusset opp i regi av tidligere eier.

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

Nei

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100

Målt fall i dusjsonen: 1:40

Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 30 mm

Eventuell nedsenket dusjnisse: 15 mm

Eventuell membranoppkant ved døren: ikke relevant.

Gulvet tilfredsstiller kravet i alternativ 1 og 2

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:

-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.

-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.

-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:

-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.

-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:

-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.

-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).

-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:

-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.

-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).

-Nedsenket dusjnisse på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.

-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:

<https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15>

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, born (hulrom) under flis?	Ja
Riss i flisefuger og manglende fugemasse mellom fliser i dusjsonen.	
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)
Totalvurdering av overflater	TG-2
Riss / sprekker i flisfuger kan være et symptom på bevegelse i konstruksjonen pga dårlig stivhet i konstruksjonen, eller bevegelser i underlaget pga fuktighet i veggen. I dette tilfellet handler det sannsynligvis om ufagmessig utførelse ved flislegging. Flere fliser stikker ut og er montert ujevnt, spesielt ved gulv i dusjsonen.	
Anbefalte tiltak overflater	Ja
Anbefaler å fjerne fliser i dusjsonen som er montert skjevt og legge disse på nytt. Fugemasse legges mellom flisene.	

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
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen merknader.	

Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blande batteri.
Naturlig ventilasjon.

Type ventilering	Naturlig
------------------	----------

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
--	----

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
--	----

Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-2
--	------

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. I etterkant av befaring har eier etablert luftespalte i underkant av baderomsdøren. Dette vil ha positiv effekt på ventilasjonen.

Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon	Ja
---	----

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettsskål for å etablere drenering fra innbyggingssisterner, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
---	-----

Totalvurdering fukt	TG-0
---------------------	------

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

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

Bad bygget etter 2010 har krav om FDV-dokumentasjon. Dette er ikke fremvist og eier må være oppmerksom på det mangler dokumentasjon. Konsekvens: Manglende dokumentasjon kan gjøre det vanskelig å utføre reparasjoner og det er usikkerhet om de anvendte produktene har tilstrekkelig godkjenning.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er pusset opp i regi av tidligere eier	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100 Målt fall i dusjsonen: ikke relevant pga badekar Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 40 mm Eventuell nedsenket dusjnisje: ikke relevant Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm Gulvet tilfredsstiller alternativ 1 og 2. Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er: Alternativ 1: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen. -Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen. Alternativ 2: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet. Alternativ 3: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt). -Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen. -Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran). Alternativ 4: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt). -Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen. -Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran). For mer informasjon om byggereglene: https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15	
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)
Totalvurdering av overflater	TG-1
Tilstrekkelig fall mot sluk og fagmessig utført flisarbeid.	

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
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen merknader.	

Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse	
Vegghengt toalett.	
Badekar.	
Servantskap med blandebatteri.	
Mekanisk avtrekk.	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sistene?	Ja
---	----

Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-2
--	------

Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

I etterkant av befaring har eier etablert luftespalte i underkant av baderomsdøren. Dette vil ha positiv effekt på ventilasjonen.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon	Ja
---	----

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drenering fra innbyggingssistene, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
---	-----

Totalvurdering fukt	TG-0
---------------------	------

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

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

Bad bygget etter 2010 har krav om FDV-dokumentasjon. Dette er ikke fremvist og eier må være oppmerksom på det mangler dokumentasjon.

Konsekvens: Manglende dokumentasjon kan gjøre det vanskelig å utføre reparasjoner og det er usikkerhet om de anvendte produktene har tilstrekkelig godkjenning.

6.26 Øvrig: Garasje

TG-2

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takpapp. Det er montert en leddport med manuell betjening.

Totalvurdering

Tilstandsgrad 2 settes pga generell tilstand. Garasjen har en del slitasje i overflater og fremstår med oppgraderingsbehov. Det er ikke behov for strakstiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
--	----

Rehabilitering av vegger og tak anbefales innen 3-5 år.

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant