

# Myntevikvegen 180 5258 BLOMSTERDALEN

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1986

BRA: 264 m<sup>2</sup>

BRA-i: 253 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

14

TG-2

20

TG-3

3

TG-IU

1

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

## TG-1

### **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

## TG-2

### **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

## TG-3

### **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/22891>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportensammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG3

### Ildsted/Skorstein

#### Oppsummering

Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv. Derav TG3. Avstandskravet er minimum 30cm foran ilegget på ovn. Dette kan enkelt utbedres ved å montere glassplate eller lignende på gulvet.

#### Anbefalte tiltak

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør/ må etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

Utbedringskostnader: Under 10 000

### Våtrom: Bad hovedel

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke mulig å påvise membran i sluker. Det konstateres at det heller ikke er nyttet membran på vegger. Dette påvises i servantskap. Det er åpne hull rundt varmt- og kaldtvannsledninger, samt avløp i servantskap.

Badet bør oppgraderes.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet bør oppgraderes.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000

### Øvrig: Badehus

#### Oppsummering

Badehuset er av eldre dato ( ifølge tidligere eier fra 1922) og har selvbyggerpreg. Det er sig i takkonstruksjon, ufagmessig arbeid på yttertak vedrørende beslag, lekter, renner og takpanner. Manglende renner og avslutninger på tak. Råte i bunnsvill og kledning. Retningsavvik på gulv. Slitt plattning i front. Manglende belistning.

Det vil sikkert være hensiktsmessig å rive/ gjenoppbygge dette målt opp mot tid/ kostnad med å ta et vedlikeholdsløft.

#### Anbefalte tiltak

Det bør her vurderes riving/ gjenoppbygging. Det er ikke kjent om dette vil utløse søknad til kommunen.

Utbedringskostnader: Over 300 000

## Bygningsdeler med TG2

### Drenering

#### Oppsummering

Topplst ikke montert på grunnmurspapp. Stedvis henger denne ut. Ikke synlig grunnmursplast alle steder. Noe vannoppsamling i nordøstre hjørne. Her bør nedløp føres lenger bort fra bygningen. Også under terrasse i front er nedløp kun ført til terreng. Her ligger noe rør, men disse er ikke komplettert.

### Anbefalte tiltak

Rør under terrasse bør kompletteres. Det bør monteres grunnmurspapp i nordøstre hjørne. Topplist på grunnmurspapp optimaliserer funksjonen på denne.

---

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

Lite riss til venstre over inngangsdør til utleiedel.

---

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

Liten platting mot sørøst er slitt.  
Rekkverk er målt til ca 71 cm. Dagens krav/ preferansenivå er 100 cm.  
Terrasse er tekket i eiers eietid.

Tg2 settes grunnet lavt rekkverk og eldre slitt platting.

### Anbefalte tiltak

Rekkverkshøyde bør økes.

---

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Boligen er påkostet med nye vinduer og terrassedører i størstedelen av boligen. Disse har TG1.

Inngangsdør til utleidel er slitt. Eldre slitte vinduer i utebod. Disse er ikke overflatebehandlet eller innpusset. Slitte eldre/ opprinnelige vinduer i stort soverom i utleidel mot vest. Punktert glass i utebod. Skade i karm boddør.

Derav TG2 på denne konstruksjonen.

### Anbefalte tiltak

Vinduer i utleidel mot vest bør settes på vedlikeholdsplan. Tilsvarende på vinduer i utvendig bod.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Lite riss til venstre for inngangsdør utleiet del. Begrenset lufting av kledning i front i begge etasjer.

Det er ikke registrert bruk av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

### Anbefalte tiltak

Riss bør sikres med puss/ slamming. Økt lufting bør etableres ved bytte av kledning.

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Nedløp under platting og terrasse er ikke komplettert og føres dels til grunn. Innbyggete renner vil alltid være forbundet med større risiko for skjulte lekkasjer enn åpne renner. Det er sjekket for lekkasjer på del av tak som er synlig fra bakken/ terrasser, samt fra inspeksjon på loft.

Tg2 grunnet dette og alder.

### Anbefalte tiltak

Avrenning og bortledning av vann bør kompletteres.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Takstein med underlagspapp og lekter nærmer seg 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Innbyggete renner bør kontrolleres ved gjevne mellomrom. Tg2 grunnet alder på yttertaket.

---

## Trapp

### Oppsummering

Rekkverket måles til 80cm. Krav er 90 cm. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

### Anbefalte tiltak

Rekkverkshøyde er lavere enn dagens forskrifter krever. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskrifter.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Avrenning fra fordelerskapet er ikke ført til avløp, eller rom med avløp. Det bør etableres en Watherguard som stenger vannet ved lekkasje i/ fra fordelerskapet. Vannrør i kobber er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det registreres mindre lekkasjer i servantskap i utleiedel, samt noe «svetting» på kobberrør i teknisk rom.

### Anbefalte tiltak

Lekkasjer bør tettes, noe rør bør påregnes byttet.

---

## Varmtvannsbereder: Hoveddel

### Oppsummering

Bereider nærmere 40 år gammel. rust i nedre del av bereder. Ikke lekkasjesikret.

### Anbefalte tiltak

Bereider bør byttes. I denne forbindelse bør det etableres tett gulv i rommet. Aquastop anbefales.

---

## Varmtvannsbereder: Utleiedel

### Oppsummering

Ikke lekkasjesikret.

### Anbefalte tiltak

Aquastop anbefales.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Tg2 settes både grunnet alder på anlegget. På befaringsdag er det en feilmelding på rotor på ventilasjonsanlegget. Det er liten effekt på anlegget både på tilluft og avtrekk. Elektriker ser på dette 26/9-24.

### Anbefalte tiltak

Feilkode rotor må løses på aggregat. Grunnet alder anbefales det å sette aggregat på vedlikeholdsplan.

---

## Våtrom: Bad hovedel

### Oppsummering av overflater

Svært begrenset fall til sluk i rommet. Rundt sluk i dusjsone er fallet også for lite. Noe bom, sprekk i gulvfliser i dusjsone.

### Anbefalte tiltak overflater

Badet bør settes på vedlikeholdsplan.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Toalett er montert tettere mot vegg enn anbefalt.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Lokale tilpasninger med å flytte toalettet ved oppgradering av badet.

### Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen. Tg2 grunnet alternativ luftemulighet med vindu.

Ventilasjonsanlegg bør utbedres.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Få fungerende avsug.

## Våtrom: Bad/ vaskerom utleiedel.

### Oppsummering av overflater

Det er tilnærmet flatt gulv på badet. Lokalt begrenset fall til sluk, noe motfall ved dør til soverom. Det er ingen fysiske hindre til at lekkasjevann skal nå sluk, men motfall på gulvet vil føre til vannopsamling og at noe vann renner mot dør til soverom. Bom i fliser ved soveromsdør.

### Anbefalte tiltak overflater

Grunnet lite fall, og stedvis motfall, anbefales det dusjkabinett i påvente av oppgradering av bad.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig/ påvist membran under klemring.

Utførelse på flisearbeider tyder på at badet er utført av ufaglærte.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet bør settes på vedlikeholdsplan både grunnet lite fall og utførelse på arbeider.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Fuktskadet servantskap. Feilmontert dusjbue.

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

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dusjdører bør monteres korrekt. Utsvellinger på servantskap.

### Oppsummering av ventilasjon

Tg2 grunnet begrenset tilluft, derav begrenset effekt på vifte.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Bedre tilluft bør etableres.

### Oppsummering av fukt

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

### Anbefalte tiltak fukt

Grunnet utførelse og overnevnte funn bør badet settes på vedlikeholdsplan.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Krypkjeller

#### Oppsummering

I østre del av boligen er det observert lufteluker i grunnmur, men ikke noe tilkomst til dette arealet.

### Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er avvik mellom tegninger og faktisk situasjon.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke ferdigattest slik huset er innredet idag.

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

Det er idag innredet med utleidel. Denne er ikke adskilt brannteknisk fra hoveddel.



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
13.9.2024

Rapportdato  
7.10.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Bjørn Anders Brimsholm

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Vedlagt i salgsoppgaven.

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Jarleif Amundsen

Telefon: 90717000

Firma: Amundsen Taksering

Epost: jarleifen@gmail.com

Adresse: Grimstadveien 102, 5252

Søreidgrend

### Informasjon om boligen

Adresse: Myntevikvegen 180, 5258 Blomsterdalen

Kommunenr: 4601

Gårdsnr:

107

Bruksnr:

471

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1986 - lht matrikkelbrev.

Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Boligen er oppført i 1986. Nåværende eiere har eiet og bebodd boligen siden 2022. I deres eietid er vinduer i hovedsak byttet. I hoveddel er det i 2024 byttet parkett i alle rom bortsett fra 2 soverom. Her er også montert ny peis i 2023 samtidig som pipe fikk utvendig beslag.

Flere himlinger er malt. Vegger i hovedsak med nye panelplater i hoveddel. Elektrisk anlegg er delvis oppgradert og har blitt utvidet i forbindelse med eksempelvis kjøkken. Fremlagt ladeboks i garasje. Samsvarserklæring og sluttdokumentasjon kan fremlegges.

Vedrørende rørlegg er det gjort noe omlegginger i forbindelse med kjøkken samtidig som det er tilrettelagt for bad (nr 2) i hovedetasje.

Varmepumpe luft/ luft i hovedetasje fra 2023. Varmepumpe luft/ luft nede montert i tidligere eiers eietid.

Nytt påkostet kjøkken fra Kvenum montert 2023. Alle hvitevarer byttet. Tilsvarende i tilstøtende grovkjøkken.

Terrasser har fått ny tekking, dels nye terrassebord og nytt rekkverk. Rekkverk er lavere enn forskrifter krever.

Stor dobbelgarasje oppført i 2015.

Badehus av eldre dato ( ifølge tidligere prospekt fra 1922) hvor det ikke finnes god dokumentasjon på original dato. Her er det montert varmpumpe luft/ luft og et lite kjøkken. Badehuset er i dårlig forfatning og er preget av selvbygger/ egeninnsats. Påvist råte, sig og gjenstående arbeider her. Manglende renner og nedløp. Her bør det vurderes om det er mest hensiktsmessig å rive/ gjenoppbygge målt opp mot et større vedlikeholdsløft.

Kai i front av eiendommen. Gode dybdeforhold til middels stor båt. Badetrapp fra kai. Eldre liten kran montert. Denne er ikke funksjonstetstet.

Grunnmur i betong og pusset Leca.

Yttervegger i bindingsverk med utvendig malt enkelfalset kledning.

Yttertak med takpanner. Innbyggere renner.

## 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 arealstandard (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)
Bolig med utleiedel	264	253	11	0	80
Garasje	45	0	45	0	0
Badehus	30	0	30	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>339</b>	<b>253</b>	<b>86</b>	<b>0</b>	<b>80</b>

### Bygning: Bolig med utleiedel

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	156	156	0	0	80
1. etasje	34	23	11	0	0
Utleidel	74	74	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>264</b>	<b>253</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>80</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	156	156	0	Stue med åpen kjøkkenløsning, ca 72 kvm Grovkjøkken ca 8,4 kvm Gang ca 10 kvm Soverom 1 ca 18,1 kvm Soverom 2, ca 16,4 kvm Garderobe ca 3 kvm Soverom 3 ca 9,8 kvm (planlagt bad) Soverom 4, ca 11,6 kvm Bad ca 6,5 kvm	
1. etasje	23	19	4	Entre/ hall ca 18 kvm Wc ca 1,2 kvm	Bod ca 3,8 kvm Bod under terrasse ca 11 kvm
Utleidel	74	70	4	Entre ca 5,5 kvm Gang ca 6,5 kvm Soverom 1, ca 8,3 kvm Soverom 2, ca 10,9 kvm Soverom 3, ca 16 kvm Kjøkken ca 12,5 kvm Bad/ vaskerom ca 10 kvm	Intern bod/ teknisk rom, ca 3,5 kvm.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>253</b>	<b>245</b>	<b>8</b>		

## Bygning: Garasje

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	45	0	45	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	87	45	42
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>87</b>	<b>45</b>	<b>42</b>

## Bygning: Badehus

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	30	0	30	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	30	0	30		
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>30</b>		

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur i betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Grunnmur stedvis slammet, stedvis ubehandlet.	
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?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-2</b>
Topplist ikke montert på grunnmurspapp. Stedvis henger denne ut. Ikke synlig grunnmursplast alle steder. Noe vannoppsamling i nordøstre hjørne. Her bør nedløp føres lenger bort fra bygningen. Også under terrasse i front er nedløp kun ført til terreng. Her ligger noe rør, men disse er ikke komplettert.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Rør under terrasse bør kompletteres. Det bør monteres grunnmurspapp i nordøstre hjørne. Topplist på grunnmurspapp optimaliserer funksjonen på denne.	

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Grunnmur i betong. Dels tilbakefylt terreng.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av puk/stein
Det antas at byggegrunn er utført med stedlige utsprengt masser.	
Type grunnmur i kjeller	Betong
Grunnmur som er dels pusset og malt, dels slammet, og dels uten overflatebehandling.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Lite riss til venstre over inngangsdør til utleiedel.

## 6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

### Oppsummering av kryp kjeller

TG-IU

I østre del av boligen er det observert lufteluker i grunnmur, men ikke noe tilkomst til dette arealet.

## 6.4 Balkong, terrasse, platting



Terrasse foran huset.

Type

Platting, Terrasse

I boligens 2. etasje det platting og terrasse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det er på terrasse lagt nye terrassebord, ny tekking og bygget nytt rekkverk. På platting er det også skiftet terrassebord, men ikke i eiers eietid.

Er det synlig tegn på skjelheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Ja

Er det krav til rekkverk?

Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?

Ja

Er balkong / terrassen teknet?

Ja

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?

Nei

### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Liten platting mot sørøst er slitt.  
Rekkverk er målt til ca 71 cm. Dagens krav/ preferansenivå er 100 cm.  
Terrasse er teknet i eiers eietid.

Tg2 settes grunnet lavt rekkverk og eldre slitt platting.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverkshøyde bør økes.

## 6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med isolerglass i trekarmer, også med utvendige metallbeslag. Tett malt ytterdør til hoveddel. Malt dør med glassfelt til utleiedel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Flere vinduer i huset er byttet. Vinduer på soverom i utleiedel fra 2009. Vinduer mot vest i utleiedel er fra byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Boligen er påkostet med nye vinduer og terrassedører i størstedelen av boligen. Disse har TG1.	
Inngangsdør til utleiedel er slitt. Eldre slitte vinduer i utebod. Disse er ikke overflatebehandlet eller innpusset.	
Slitte eldre/ opprinnelige vinduer i stort soverom i utleiedel mot vest. Punktert glass i utebod. Skade i karm boddør.	
Derav TG2 på denne konstruksjonen.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Vinduer i utleiedel mot vest bør settes på vedlikeholdsplan. Tilsvarende på vinduer i utvendig bod.	

## 6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Murpuss, Betong
Yttervegger med malt puss, slammet betong og Leca, ubehandlet betong, og malt enkelfalset kledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Noe kledning er byttet.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

**Oppsummering av yttervegger****TG-2**

Lite riss til venstre for inngangsdør utleiet del. Begrenset lufting av kledning i front i begge etasjer.

Det er ikke registrert bruk av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Riss bør sikres med puss/ slarming. Økt lufting bør etableres ved bytte av kledning.

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Kaldtloft

Kaldtloft med lagringsplass. Tilkomst via loftsuke.

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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

**Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)****TG-1**

## 6.8 Renner og nedløp

Type

Metall, Plast

Innbyggete renner på boligen. Disse fra byggeår.  
Renner i metall og nedløp i plast.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

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

Nedløp under plattning og terrasse er ikke komplettert og føres dels til grunn. Innbyggete renner vil alltid være forbundet med større risiko for skjulte lekkasjer enn åpne renner. Det er sjekket for lekkasjer på del av tak som er synlig fra bakken/ terrasser, samt fra inspeksjon på loft. Tg2 grunnet dette og alder.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Avrenning og bortledning av vann bør kompletteres.

## 6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak
Valmet tak med innbyggete renner.	
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
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.10 Taktekking



Yttertak. Inntekket pipe.

Type tekking	Takstein
Takpanner fra byggeår.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Ja
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-2</b>
Takstein med underlagspapp og lekter nærmer seg 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Innbyggete renner bør kontrolleres ved gjevne mellomrom. Tg2 grunnet alder på yttertaket.	

## 6.11 Utstyr på tak

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



## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Gulv i underetasje er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag. Ikke kjent hvordan det er lyd/ brannisolert mellom hoveddel og utleiedel.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Det er med laser målt avvik på gulv. I hovedetasje er det målt 8 mm i stue/ kjøkken og 4 mm i soverom mot øst. I 1. etasje er det målt ca 2 mm i entre/ hall og ca 3 mm i gang/ kjøkken i utleiedel.  Det er ikke noe som tyder på svikt i konstruksjonen.	

## 6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Pusset elementpipe med tilknyttet nyere peis i stue. Utvendig inntekket pipe.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Nyere peis i stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-3</b>
Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbar materiale på gulv. Derav TG3. Avstandskravet er minimum 30cm foran ilegget på ovn. Dette kan enkelt utbedres ved å montere glassplate eller lignende på gulvet.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør/ må etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>Under 10 000</b>

## 6.14 Kjøkken: Hoveddel

### 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**

Nytt kjøkken fra Kvenum på i hovedkjøkken og tilstøtende grovkjøkken. innredning med lyse profilerte fronter og 30mm granitt benkeplater. Her er integrert oppvaskmaskin, underlimt vask med granitt og stålbunn, 90 cm induksjonstopp, stor ventilator og integrert kjøleskap under benk.

På grovkjøkken er det tilsvarende innredning med integrert oppvaskmaskin og nisje til side-by-side kjø/ frys.

### Avtrekk

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

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

#### Oppsummering av avtrekk

**TG-1**

## 6.15 Kjøkken: Utleiedel

### 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**

Hesteskoformet kjøkkeninnredning med lyse profilerte fronter. Heltre benkeplater. Her er integrert kjø/ frys, integrert oppvaskmaskin, ventilator, høyskapmontert stekeovn og mikro, samt keramisk platetopp.

Mosaikkfliser mellom benkeplate og overskap.

Alminnelig slitasje på innredning.

### Avtrekk

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

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

#### Oppsummering av avtrekk

**TG-1**

## 6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er avvik mellom tegninger og faktisk situasjon.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Det er idag innredet med utleidel. Denne er ikke adskilt brannteknisk fra hoveddel.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke ferdigattest slik huset er innredet idag.	
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

## 6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-1</b>
Nybygget toalettrom med nytt wc og vask.	

## 6.18 Trapp

Beskrivelse	
Malt tretrapp med parkett i trinnene. Malte opptrinn og rekkverk.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei

Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
<p>Rekkverket måles til 80cm. Krav er 90 cm.          Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.          Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Rekkverkshøyde er lavere enn dagens forskrifter krever. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskrifter.</p>	

## 6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
<p>Durgoventil på loft.</p>	

## 6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
<p>Rørøplegg dels i kobber, dels i rørrør. Felles borrehull med 3 enheter. Pumpe og trykktank i utleidel.          Vannkvalitet ikke kontrollert.</p>	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Den ene varmtvannsberederen er byttet. Rørrør-opplegg montert på deler av installasjonen.</p>	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
<p>Avrenning fra fordelerskapet er ikke ført til avløp, eller rom med avløp.  Det bør etableres en Watherguard som stenger vannet ved lekkasje i/ fra fordelerskapet.  Vannrør i kobber er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.</p> <p>Det registreres mindre lekkasjer i servantskap i utleiedel, samt noe «svetting» på kobberør i teknisk rom.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Lekkasjer bør tettes, noe rør bør påregnes byttet.	

## 6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
<p>Sikringsskap er plassert i garderobe i 1. etasje. Dette med nyere innmat med jordfeilsautomatsikringer og overspenningsvern i sikringsskap</p> <p>I utleiedel er det sikringsskap i entre. Dette med jordfeilsautomatsikringer, minusmåler og jordfeilsbryter. Avvik på kursfortegnelse. Manglende nummerering på sikringer.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er byttet innmat i begge sikringsskap. Noe omlegging av elektrisk i forbindelse med kjøkken og modernisering. Montert el-billader.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
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 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
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-1</b>
Det blir utført el-sjekk av elektriker 26/9-24. De utbedrer eventuelle mangler og utsteder samsvarserklæring på anlegget.	

## 6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe, Annet
Boligens hoveddeler oppvarmet av 2 stk varmpumper, peis og gulvvarme.	
I utleiedel er det gulvvarme i rommene.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumper montert etter byggeår. Nåværende eier fikk montert varmpumpe i hovedetasje i 2023. Peis montert i 2023.	
Når var siste service på anlegget?	
Ikke kjent.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-1</b>

## 6.23 Varmtvannsbereder: Hoveddel

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1986	
Størrelse	
198 liter	

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Bereder nærmere 40 år gammel. rust i nedre del av bereder. Ikke lekkasjesikret.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Bereder bør byttes. I denne forbindelse bør det etableres tett gulv i rommet. Aquastop anbefales.	

## 6.24 Varmtvannsbereder: Utleiedel

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
Antatt 2010	
Størrelse	
Antatt 120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Ikke lekkasjesikret.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Aquastop anbefales.	

## 6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon i boligens hoveddel. I hoveddel er det ventilator på kjøkken og avtrekksvifte på bad. Tilluftsventil i yttervegg på soverommene i utleiedel. Også avtrekksvifte på badet her.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Display på ventilasjonsanlegg byttet. 3 stk tilluftsventiler montert i utleiedel.	
Når var siste service på anlegget?	
Filterbytte 2024.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Tg2 settes både grunnet alder på anlegget. På befaringdag er det en feilmelding på rotor på ventilasjonsanlegget. Det er liten effekt på anlegget både på tilluft og avtrekk. Elektriker ser på dette 26/9-24.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Feilkode rotor må løses på aggregat. Grunnet alder anbefales det å sette aggregat på vedlikeholdsplan.	

## 6.26 Våtrom: Bad hovedel

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Badet er helfliset.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er overflatemessig modernisert antatt for ca 10 år siden.	
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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Svært begrenset fall til sluk i rommet. Rundt sluk i dusjsone er fallet også for lite. Noe bom, sprekk i gulvfliser i dusjsone.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Badet bør settes på vedlikeholdsplan.	

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
2 sluker i rommet.	
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?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-3</b>
Det er ikke mulig å påvise membran i sluker. Det konstateres at det heller ikke er nyttet membran på vegger. Dette påvises i servantskap. Det er åpne hull rundt varmt- og kaldtvannsledninger, samt avløp i servantskap.  Badet bør oppgraderes.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Badet bør oppgraderes.	
<b>Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>150 000 - 300 000</b>

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredet med vegghengt wc, dobbelt servantskap, dusjbue og plass til vaskemaskin og tørketrommel.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sistene?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Toalett er montert tettere mot vegg enn anbefalt.	
<b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>	
Lokale tilpasninger med å flytte toalettet ved oppgradering av badet.	

## Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Tilknyttet ventilasjonsanlegg men ikke påvist sug i kanal. Kan luftes via vindu.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen. Tg2 grunnet alternativ luftemulighet med vindu. Ventilasjonsanlegg bør utbedres.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Få fungerende avsug.	

## Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>
Det har vært en eiersskiftesak på badet. i denne forbindelse er vegg bak dusjsone åpnet og sjekket for fukt. Eier vil fremskaffe dokumentasjon på at her ikke var skade/ fukt i veggen. Derav er det ikke hulltatt.	

## Dokumentasjon

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

## 6.27 Våtrom: Bad/ vaskerom utleiedel.

### Overflate

Beskrivelse av overflate
Badet er helfliset.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er oppgradert etter byggeår. Ikke kjent når eller av hvem.	
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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

#### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Det er tilnærmet flatt gulv på badet. Lokalt begrenset fall til sluk, noe motfall ved dør til soverom. Det er ingen fysiske hindre til at lekkasjevann skal nå sluk, men motfall på gulvet vil føre til vannoppsamling og at noe vann renner mot dør til soverom. Bom i fliser ved soveromsdør.

#### Anbefalte tiltak overflater

Grunnet lite fall, og stedvis motfall, anbefales det dusjkabinett i påvente av oppgradering av bad.

### 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?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-2**

Det er ikke synlig/ påvist membran under klemring. Utførelse på flisearbeider tyder på at badet er utført av ufaglærte.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet bør settes på vedlikeholdsplan både grunnet lite fall og utførelse på arbeider.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredet med dobbelt servantskap, høyskap, dusjbue og wc. Plass til vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
Fuktskadet servantskap. Feilmontert dusjbue.	
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.	
<b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>	
Dusjdører bør monteres korrekt. Utsvellinger på servantskap.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Elektrisk vifte.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Tg2 grunnet begrenset tilluft, derav begrenset effekt på vifte.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Bedre tilluft bør etableres.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-2</b>
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet som har røropplegg er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.	
<b>Anbefalte tiltak fukt</b>	
Grunnet utførelse og overnevnte funn bør badet settes på vedlikeholdsplan.	

### Dokumentasjon

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

## 6.28 Øvrig: Badehus



Badehus.

### Beskrivelse

Badehus oppført med trekonstruksjoner med utvendig enkeltfaset kledning. Yttertak med sperr, sutak som er tekket med papp, og takpanner oppå dette. Ringmur i stabledt dels murt stein. Platting foran bygget.

Innredet med gang, rom med vask, og rom med kjøkkeninnredning.

Gulv med belegget og fliser. Vegger med malt panel. Himlinger med panel.

Vinduer og terrassedør med isolerglass i trekarmer fra 2015. Elektrisk installasjon med 4 kurser med automatsikringer. Varmepumpe luft/ luft til oppvarming.

### Oppsummering av øvrig

TG-3

Badehuset er av eldre dato ( ifølge tidligere eier fra 1922) og har selvbyggerpreg. Det er sig i takkonstruksjon, ufagmessig arbeid på yttertak vedrørende beslag, lekter, renner og takpanner.

Manglende renner og avslutninger på tak. Råte i bunnsvill og kledning. Retningsavvik på gulv. Slitt platting i front. Manglende belistning.

Det vil sikkert være hensiktsmessig å rive/ gjenoppbygge dette målt opp mot tid/ kostnad med å ta et vedlikeholdsløft.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør her vurderes riving/ gjenoppbygging. Det er ikke kjent om dette vil utløse søknad til kommunen.

### Utbedringskostnader

Over 300 000

## 6.29 Øvrig: Dobbel garasje

### Beskrivelse

Dobbel garasje oppført i 205.

Grunnmur i betong. Støpt gulv. Yttervegger i betong, i front med bindingsverk og malt enkeltfaset kledning. Etasjeskille mot hems i trebjelkelag. Yttertak med sperr, sutaksbord og takpanner fra byggeår. 2 stk leddporter med separate fjernbetjente portåpner. Ekstern dør.

Innlagt elektrisitet med eget underfordelingsskap. Hurtigladere montert på utsiden.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Garasjen virker å være i alminnelig god stand, alder tatt i betraktning.

## 6.30 Øvrig: Overflater

#### Beskrivelse

##### Hoveddel:

Gulvene har parkett og fliser. Ny parkett i hovedetasje. Nye overflater på gulv i 1. Etasje. Noe parkett er ikke byttet.

Vegger med malte panelplater. Nymalte rom i eiers eietid.

Himlinger med malte glatte plater. Alminnelig slitasje.

##### Utleiedel:

Gulvene har fliser og laminat. Sprekk i fliser i entre. Bom i fliser i entre, Tettere endeskjøter enn leggeanvisning anbefaler på laminat. Ellers alminnelig slitasje.

Vegger med malte panelplater og malte plater. Alminnelig slitasje. Noe ufagmessig malingsarbeid.

Himlinger med malte glatte plater. Takessplater på stort soverom. Alminnelig slitasje. Noe spor etter mugg på bad. Noe sig/ nedbøyd takessplater. Noe gjenstående platearbeid i teknisk rom.

Dører i malt glatt eller malt profilert utførelse. Noen dører kniper litt.

## 6.31 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.32 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant