

# TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

**Halvpart av tomannsbolig**

ADRESSE

Svartedalsvegen 142  
5305 Florvåg

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

**Amundsen Taksering**  
Jarleif Amundsen

jarleifen@gmail.com  
90717000

Grimstadveien 102 5252  
SØREIDGREND

<b>TG0</b>	<p>Tilstandsgrad 0: Ingen avvik</p> <p>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.</p>
<b>TG1</b>	<p>Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik</p> <p>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.</p>
<b>TG2</b>	<p>Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik</p> <p>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</p>
<b>TG3</b>	<p>Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik</p> <p>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</p>
<b>TGIU</b>	<p>Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.</li> </ul>

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som kommer frem av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

## RAPPORTSAMMENDRAG

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt) er angitt i rapport sammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### BYGNINGSDELER MED TG3:

TG-3

#### BAD

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

Gulvet må benyttes som et gulv som ikke er tett grunnet sprekk i gulvbelegg. Vegger er slitt og tetteskiktet bør fornyes også her.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk:

50 000 - 150 000

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Badet bør fornyes.

#### VASKEROM

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer. Gulvet er ikke vanntett, og det er fare for at lekkasjevann kan renne ut i tilstøtende rom.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk:

10 000 - 50 000

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Bør utbedres.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

Ikke tilluft eller avtrekk.

Utbedringskostnader sanitær og ventilasjon:

Under 10 000

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:

Det bør monteres avtrekksvifte, og etableres tilluft eksempelvis med ventil eller åpning under dørbled.

### BYGNINGSDELER MED TG2:

TG-2

#### DRENERING

Totalvurdering:

Isolasjon på grunnmur bør tildekkes. Topplist bør monteres på grunnmurspapp (som bør kompletteres). Antatt opprinnelig drenering.

Anbefalte tiltak:

Utvendig fuktsikring/ grunnmursplast er kun stedvis synlig over terreng. Tiltak må utføres for å oppnå god fuktsikring. Topplist anbefales etablert for optimal fuktsikring. Nedløp fra karnapp er defekt og bør utbedres.

## GRUNN / FUNDAMENT

### Totalvurdering:

Det registreres mindre riss i grunnmur og utvendig puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

### Anbefalte tiltak:

Puss rundt noen vinduer bør ferdigstilles. Riss bør utbedres. Utvendig isolasjon må brannsikres.

## ROM UNDER TERRENG

### Totalvurdering:

Påforete vegger mot terreng er bygget med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt med påfølgende skadeutvikling.

### Anbefalte tiltak:

Det bør etableres bedre ventilering av rommene, spesielt fra vaskerom.

## VINDUER/DØRER

### Totalvurdering:

Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Dårlig innpussete/ fuktsikrete kjellervindu. Ytterdør bør slipes og overflatebehandles.

### Anbefalte tiltak:

Dårlig innpussete/ fuktsikrete kjellervindu. Ytterdør bør slipes og overflatebehandles. Innvendig bør flere vinduer overflatebehandles.

## YTTERVEGGER

### Totalvurdering:

Opprinnelig kledning med påvist råte. Her er ikke påvist musebånd eller tilstrekkelig lufting.

### Anbefalte tiltak:

Stående kledning bør stedvis byttes grunnet råte. Samtidig bør den avsluttes med større avstand fra bakken. Lufting bør etableres når øvrig kledning en gang byttes grunnet vedlikehold.

## RENNER OG NEDLØP

### Totalvurdering:

Nedløp fra karnapp er defekt og bør utbedres da dagens situasjon kan medføre økt fuktktrykk på grunnmur. Utbedres enkelt med skjøtestykke, bend og rør. Sannsynlig har de dette på Coop Obs. Det er ikke uvanlig å oppleve at det begynner å lekke litt i skjøter etc. Dette utbedres som vedlikehold.

### Anbefalte tiltak:

Nedløp fra karnapp bør utbedres.

## TAKKONSTRUKSJON

### Totalvurdering:

Det er ikke registrert symptom på svekkelser. Brannetting mellom boenheter er ikke utført korrekt.

### Anbefalte tiltak:

Brannetting mellom boenheter bør utbedres/ kontrolleres ytterligere.

## TAKTEKKING OG BESLAG

### Totalvurdering:

Tekkingen er nå ca 37 år gammel. Det anbefales med bakgrunn i alder at det gjennomføres en årlig inspeksjon av yttertaket. Shingel er ca 10 år gammel og kan med fordel settes på vedlikeholdsplan da dette er et enkelt og rimelig tiltak.

### Anbefalte tiltak:

Beslag på taket bør kontrolleres/ byttes.

## ETASJESKILLE

Totalvurdering:  
Stort retningsavvik i stue ved karnapp. Kan skyldes byggefeil. Endel knirk i gulvene.

Anbefalte tiltak:  
Stor skjevhet ved karnapp kan skyldes byggefeil, men dette er ikke endelig avklart. Må avrettes ved skifte av gulv. I slik forbindelse kan man med fordel ta opp eksisterende gulv og kontrollere forholdet.

## ILDSTED

Totalvurdering:  
Det registreres høy slitasjegrad i pipemur utvendig over tak.

Anbefalte tiltak:  
Pipe bør utvendig slammes/ pusses og bly ettersees. Det anbefales å etablere brannsikkert materiale foran feieluke ( eksempelvis en gulvflis eller en metallplate). På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

## KJØKKEN

Totalvurdering:  
Opprinnelig kjøkkeninnredning med finerte skrog. Laminerte benkeplater. Glatte fronter på underskap, ikke fronter på overskap. Her er ventilator, opplegg for komfyr og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøll/ frys. Spiseplass.

Anbefalte tiltak:  
Kjøkkeninnredning vil normalt bli byttet i forbindelse med eierskifte.

## TRAPP

Totalvurdering:  
Tretrapp fra byggeår. Det bemerkes stor avstand mellom trinn i henhold til referansenivå 10cm. Store åpninger i rekkverk i henhold til referansenivå 10cm..

Anbefalte tiltak:  
Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

## ELEKTRISK

Totalvurdering:  
Det er registrert avvik, og det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utførte arbeider.

Anbefalte tiltak:  
EI- kontroll anbefales. Skrusikring uten deksel må utbedres snarest. I mellomtiden må dør til skap være låst.

## VANNLEDNINGER

Totalvurdering:  
Vannrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres trykkfall ved åpning av 2 tappsteder samtidig.

## VENTILASJON

Totalvurdering:  
På generelt grunnlag anbefales det mekanisk avtrekk fra våtrom. Ingen utlufting på vaskerom.

Anbefalte tiltak:  
Det bør etableres utlufting av vaskerom.

## BAD

Totalvurdering overflater:  
Det er flatt gulv og ikke tilfredsstillende fuktsikring.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:  
Det vil falle seg naturlig å bytte innredning i rommet når badet oppgraderes.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:  
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

## VASKEROM

Totalvurdering overflater:  
Her er ikke vanntett gulv. Vaskerommet er antatt fra byggeår og bør fornyes.

Anbefalte tiltak overflater:  
Overflater bør oppgraderes.

## GULV

Totalvurdering:  
Ufagmessig montert laminat. Leggeanvisning ikke fulgt på parkett og laminat. Slitasje på overflater. Ikke vanntett gulv på bad eller vaskerom, TG3.

Anbefalte tiltak:  
Normalt vil det gjøres noe oppgraderinger ved eierskifte.

## HIMLINGER

Totalvurdering:  
Noe utsvellt ved lufting på bad.

Anbefalte tiltak:  
Utsvelling i himlingsplate rundt lufting bør utbedres.

## UTVENDIG BOD.

Totalvurdering:  
Boden har behov for vedlikehold.

Anbefalte tiltak:  
Boden har behov for vedlikehold.

## BYGNINGSDELER MED TG-IU:

TG-IU

## RADONSIKRING

Totalvurdering:  
Det er ikke utført radonmålinger i boligen.

Anbefalte tiltak:  
Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.



## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

**DET ER IKKE FREMLAGT FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

**DET ER AVDEKT FORHOLD SOM TYDER PÅ AT BOENHET IKKE ER DELT OPP I BRANNCCELLER ETTER KRAVENE I TEKNISK FORSKRIFT**

*Branngips mellom boenheter. Noe sorte merker her kan tyde på luftlekkasje/ kondensering som bør tettes både grunnet kondens og grunnet brannsikkerhet.*

**DET ER AVVIK PÅ KRAV TIL RØMNING, DAGSLYSFORHOLD ELLER TAKHØYDE UNDER 2 METER**

*I innerste soverom i underetasje er det lite lysinnslipp i forhold til dagens regler om rom for varig opphold.*

**TOTALVURDERING LOVLIGHET:**

*Luftlekkasje i gips på loft må utbedres. Lite lysinnslipp i soverom i underetasjen.*

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, radon, 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 takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens 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.

### **TAKSTRAPPORTEN**

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen 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 takstmannen 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/62503cdb46e0fb0001607d8f>

### **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

## INFORMASJON OM OPPDRAGET

<b>Oppdrag opprettet:</b> 08.04.2022	<b>Befaringsdato:</b> 06.04.2022	<b>Rapportdato:</b> 03.06.2022
--------------------------------------	----------------------------------	--------------------------------

**Bestiller/rekvirent av rapport:** Martin Myrvold

## HJEMMELSHAVERE

**Navn:** Martin Myrvold

**Tilstede ved inspeksjon:** Ja

**Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen:** Ja

## Kommentarer

Ettersendt pr epost. Vedlagt i salgsoppgave.

## 4

## INFORMASJON OM TAKSTMANNEN

**Navn:** Jarleif Amundsen

**Firma:** Amundsen Taksering

**Adresse:** Grimstadveien 102, 5252 SØREIDGREND

**Telefon:** 90717000

**E-post:** jarleifen@gmail.com

**Dato:** 03.06.2022

**Sted:** SØREIDGREND

## 5

## BOLIGINFORMASJON

**Adresse:** Svartedalsvegen 142, 5305 Florvåg

**Gårdsnummer:** 5

**Bruksnummer:** 289

**Seksjonsnummer:**

**Kommunennummer:** 4627

**Festenummer:**

**Boligtype:** Halvpart av tomannsbolig

**Byggeår:** 1985

Ihht Eiendomsverdi.

## Generell beskrivelse av boligen

Halvpart av tomannsbolig fra 1985. Boligen har i grove trekk kvaliteter fra byggeår men har i 2021 fått ny og utvidet terrasse. Det er også bygget en mindre platting ved inngangspartiet. Det vil falle seg naturlig at boligen gjennomgår en generell oppgradering ved eierskifte. Begge våtrommene har utfordringer som bør tas tak i.

Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående og liggende kledning. Påvist råte i stående kledning. Yttertak med takstoler og takpanner fra byggeår. Påvist lekkasje ved takhette/ lufting. Etasjeskille i trebjelkelag. I stue er det tilbygget karnapp. Sannsynlig har fundamentet for denne ikke vært stabilt, da det måles ca 3,5cm sig i denne konstruksjonen.

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmans valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)

U.ETASJE		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 51	<b>Primærrom</b> 42	<b>SekundærRom</b> 9
<b>Beskrivelse primærrom</b> Vindfang, hall med trapp og stuedel, soverom og vaskerom.		<b>Beskrivelse sekundærrom</b> Bod
1.ETASJE		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 59	<b>Primærrom</b> 59	<b>SekundærRom</b> 0
<b>Beskrivelse primærrom</b> Trapperom, stue, kjøkken, bad og soverom.		<b>Beskrivelse sekundærrom</b>
KALDTLOFT		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 0	<b>Primærrom</b> 0	<b>SekundærRom</b> 0
<b>Beskrivelse primærrom</b>		<b>Beskrivelse sekundærrom</b> Kaldtloft.
TOTALT		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 110	<b>Primærrom</b> 101	<b>SekundærRom</b> 9

#### Beskrivelse av areal

Rombenevning er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

#### ØVRIGE BYGG

U.ETASJE		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 7	<b>Primærrom</b> 0	<b>SekundærRom</b> 7
<b>Beskrivelse primærrom</b>		<b>Beskrivelse sekundærrom</b> Ekstern bod.

**Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår? Nei**

**Kommentarer**

Drenering fra byggeår.

**Synlig grunnmursplast og topplis? Ja**

**Kommentarer**

Delvis synlig grunnmurspapp. Topplis er ikke montert. Utvendig isolering mot grunnmur har mangelfull tildekning.

**Terrengfall fra grunnmur Nei**

**Kommentarer**

Terrengtet omkring boligen er relativt flatt.

**Takvann ledet bort fra bygning? Nei**

**Kommentarer**

Nedløp fra baksiden er ført i rør ned i grunnen, ukjent hvor. Nedløp i front avsluttes mot terreng. Nedløp fra karnapp er defekt.

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja**

**Kommentarer**

Over halvparten av forventet levetid er benyttet.

**Totalvurdering av drenering**

Isolasjon på grunnmur bør tildekkes. Topplis bør monteres på grunnmurspapp (som bør kompletteres). Antatt opprinnelig drenering.

**Tiltak Ja**

**Kommentarer**

Utvendig fuktsikring/ grunnmursplast er kun stedvis synlig over terreng. Tiltak må utføres for å oppnå god fuktsikring. Topplis anbefales etablert for optimal fuktsikring. Nedløp fra karnapp er defekt og bør utbedres.

*Her vurderes: Fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes det om det er sprekker, riss, avskalling eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.*

**Type Fundament/Grunnmur** Grunnmur m/underetasje

**Kommentarer**

Grunnforholdene er ukjent.

**Hvis grunnmur med kjeller** Betong

**Kommentarer**

Grunnmur i betong, stedvis med utvendig etterisolering.

**Er det synlige sprekker/ riss eller skjevheter? Ja**

**Kommentarer**

Noe riss og manglende avslutninger på puss/ fuktsikring.

**Totalvurdering av grunn/fundament**

Det registreres mindre riss i grunnmur og utvendig puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

**Tiltak Ja****Kommentarer**

Puss rundt noen vinduer bør ferdigstilles. Riss bør utbedres. Utvendig isolasjon må brannsikres.

**9****RADONSIKRING****TG-IU**

*Radon forekommer først og fremst i boenheter med bakkekontakt og boenheter i etasjen over dette. Strålevernforordningen stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Dokumentasjon av eventuelle målinger og eventuelle gjennomførte tiltak er sjekket.*

**Er det foretatt radonmåling i boligen? Nei**

**Totalvurdering**

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.

**Tiltak Ja****Kommentarer**

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

**10****ROM UNDER TERRENG****TG-2**

*Her vurderes: (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.*

**Er det foretatt innredning/innkledning etter byggeår?** Ukjent

**Kommentarer**

Det ene rommet er antatt ikke et opprinnelig soverom, tegninger ikke fremlagt.

**Er det påforede yttervegger?** Ja

**Kommentarer**

Konstruksjoner mot terreng er påforet og kledd med plater/ panel.

**Er det oppforede gulv?** Delvis

**Kommentarer**

Deler av underetasje har oppforede gulv.

**Er det foretatt hulltaking?** Ja

**Kommentarer**

Hulltaking utført i vaskerom og i innerste soverom. Ikke tegn til skader her.

**Er det symptomer på fuktskade? (Se etter skader og foreta fuktmåling)** Ja

**Kommentarer**

Det er åpning i vegg mellom vaskerom og entre/ hall. i dette området kan det ha vært en fuktbelastning. Det er ikke kjent om det er benyttet plast/ diffusjonssperre mot grunn i forbindelse med bygging/ oppføring av gulv. Slitasje på gulv i entre/ hall kan tyde på at her har vært noe fuktbelastning (kan også komme av bruk).

**Er rommene (rom for varig opphold) ventilert?** Nei

**Kommentarer**

Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu eller spalteventiler.

**Totalvurdering**

Påforete vegger mot terreng er bygget med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt med påfølgende skadeutvikling.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Det bør etableres bedre ventilering av rommene, spesielt fra vaskerom.

**11**

**BALKONG/ TERRASSE**

**TG-1**

*Her vurderes om det er sprekker og råte. Fallforhold og innfesting vurderes. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende forskrift på befaringstidspunktet.*

**Type** Terrasse, Platting

**Kommentarer**

Nybygget terrasse (utført av yrkesskole) i 2021. Treterrassen er ca 27m<sup>2</sup> og er utført i trykkimpregnerte materialer. Trekkverk med 1 meter høyde.

Platting ved inngangsparti nybygget i 2021. Også denne med trykkimpregnerte materialer. Trekkverk med 1 meter høyde.

**Er balkongen / terrassen helt eller delvis over innvendig rom?** Nei

**Konstruksjon: Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt?** Nei

**Er det krav til rekkverk?** Ja

**Forskriftsmessig rekkverkshøyde** Ja

**Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?** Nei

**Er det krav til fall/avrenning?** Nei

**Totalvurdering**

Nybygget i 2021.

12

**VINDUER/DØRER**

TG-2

*Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.*

**Type**

Vinduer hovedsaklig med 2- lags isolerglass i trekarmer fra byggeår. Ytterdør i teak. Terrassedør fra 2013.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?** Nei

**Punkterte glass** Nei

**Totalvurdering**

Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Dårlig innpussete/ fuksikrete kjellervindu. Ytterdør bør slipes og overflatebehandles.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Dårlig innpussete/ fuksikrete kjellervindu. Ytterdør bør slipes og overflatebehandles. Innvendig bør flere vinduer overflatebehandles.

13

**YTTERVEGGER**

TG-2

*Her vurderes: om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.*

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?** Nei

**Fasade** Liggende kledning, Stående kledning

**Kommentarer**

Yttervegger i underetasje med utlektete vegger med plater. I hovedetasje er det bindingsverk med utvendig enkeltflaset og stående kledning.

**Er det synlige skjevheter/riss/sprekker/setninger?** Nei

**Fuktskade/sopp/råte/overflatebehandling** Ja

**Kommentarer**

Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Stående kledning er avsluttet nær bakken med utvidet fare for råte grunnet større fuktbelastning.

**Musetetting** Nei

**Kommentarer**

Det er ikke påvist musetetting.

**Lufting av kledning** Nei

**Kommentarer**

Lufting bak kledning er dårlig.

**Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon**

Opprinnelig kledning med påvist råte. Her er ikke påvist musebånd eller tilstrekkelig lufting.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Stående kledning bør stedvis byttes grunnet råte. Samtidig bør den avsluttes med større avstand fra bakken. Lufting bør etableres når øvrig kledning en gang byttes grunnet vedlikehold.

14

LOFT

TG-1

*Her vurderes: (innvendig) om det finnes fuktskjolder, støvcondens, heksesot, svertesopp og spor etter zoologiske og biologiske skadegjørere. Etablert isolering vurderes dersom dette er synlig. Forhold vedrørende lufting av takkonstruksjonen kommenteres.*

**Type loft** Uinnredet

**Er loftet inspisert?** Ja

**Kommentarer**

Det er adkomst til loft via luke med stige.

**Er det funnet avvik ved inspeksjon (f.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)?** Ja

**Kommentarer**

Fukt rundt luftehette.

**Er konstruksjonen isolert?** Nei

**Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?** Nei

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Luftehette byttes/ tettes.

*Renner og nedløp: Her vurderes om det er synlig rustdannelse, mekanisk skade o.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av alder, materialer og den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå.*

**Er det tegn til skader på renner og nedløp? Ja**

**Kommentarer**

Defekt nedløp fra karnapp. Dette bør utbedres og gjøres normalt enkelt og rimelig uten bistand fra fagfolk.

**Totalvurdering av renner og nedløp**

Nedløp fra karnapp er defekt og bør utbedres da dagens situasjon kan medføre økt fukttrykk på grunnmur. Utbedres enkelt med skjøtestykke, bend og rør. Sannsynlig har de dette på Coop Obs. Det er ikke uvanlig å oppleve at det begynner å lekke litt i skjøter etc. Dette utbedres som vedlikehold.

**Tiltak Ja**

**Kommentarer**

Nedløp fra karnapp bør utbedres.

*Takkonstruksjon: Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. I tillegg vurderes om det er forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.*

**Inspisert fra Annet**

**Kommentarer**

Inspisert fra loft.

**Takkonstruksjon Saltak**

**Kommentarer**

Saltak med takstoler og sutaksplater.

**Er det synlige tegn til svanker/konstruksjonssvikt Nei**

**Er det forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Nei**

**Totalvurdering av takkonstruksjonen**

Det er ikke registrert symptom på svekkelser. Brannetting mellom boenheter er ikke utført korrekt.

**Tiltak Ja**

**Kommentarer**

Brannetting mellom boenheter bør utbedres/ kontrolleres ytterligere.

*Taktekking og beslag: Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg.*



**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?** Nei

**Kommentarer**

Tekket med betongtakstein fra byggeår. Shingel på karnapp.

**Inspisert fra** Fra bakken

**Kommentarer**

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå. Noe mose på taket.

**Type tekking** Takstein, Shingel

**Kommentarer**

Takpanner fra byggeår. Shingel antatt fra 2013.

**Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?** Ukjent

**Kommentarer**

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder?** Ja

**Kommentarer**

Yttertak fra byggeår. Rundt lufting er det i takgjennomføring påvist fuktpåkjenning ved innvendig inspeksjon på loftet.

**Totalvurdering av taktekking og beslag**

Tekkingen er nå ca 37 år gammel. Det anbefales med bakgrunn i alder at det gjennomføres en årlig inspeksjon av yttertaket. Shingel er ca 10 år gammel og kan med fordel settes på vedlikeholdsplan da dette er et enkelt og rimelig tiltak.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Beslag på taket bør kontrolleres/ byttes.

18

ETASJESKILLE

TG-2

*Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.*

**Type** Tre/bjelkelag

**Kommentarer**

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

**Skjevheter/svanker/kuler/svikt** Ja

**Kommentarer**

Ved karnapp er det en kraftig nedbøyning som utgjør ca 35 mm på ca 1 meters målelengde. Dette skyldes sannsynlig byggefeil. Ved enkel nivellering registreres det forøvrig et avvik på ca 0,5 cm i stue og 0,2 cm i kjøkken, noe som er påregnelig på en bolig fra denne byggeperioden.

**Totalvurdering**

Stort retningsavvik i stue ved karnapp. Kan skyldes byggefeil. Endel knirk i gulvene.

19

ILDSTED

TG-2

**Type pipe** Element**Kommentarer**

Pusset og malt elementpipe. Feieluke i underetasjen.  
Pipe er utvendig malingslitt. Ikke brannhemmende plate foran feieluke.

**Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?** Nei

**Dersom elementpipe - er 2 av sidene synlig?** Ja

**Er avstanden til brennbar materiale forskriftsmessig?** Nei

**Kommentarer**

Det registreres kort avstand mellom feieluke og brennbar materiale.

**Skorstein over tak er inspisert fra:** Fra bakken

**Kommentarer**

Malingslitt pipe utvendig.

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

**Kommentarer**

Pipe er besiktiget fra bakkeplan med de begrensinger som naturlig følger med dette.

**Har skorstein forskriftsmessig høyde over tak?** Ja

**Kommentarer**

Det er pusskader på skorstein.

**Totalvurdering**

Det registreres høy slitasjegrad i pipemur utvendig over tak.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Pipe bør utvendig slammes/ pusses og bly ettersees. Det anbefales å etablere brannsikkert materiale foran feieluke ( eksempelvis en gulvflis eller en metallplate).  
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

20

KJØKKEN

TG-2

*Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.*

**Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin** Ja

**Kommentarer**

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

**Fungerer avtrekk over komfyr** Ja

**Vurdering og beskrivelse**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

**Totalvurdering av kjøkken**

Opprinnelig kjøkkeninnredning med finerte skrog. Laminerte benkeplater. Glatte fronter på underskap, ikke fronter på overskap. Her er ventilator, opplegg for komfyr og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøll/ frys. Spiseplass.

Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.

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

**Kommentarer**

Det er ikke kjent om innerste soverom i underetasjen er et opprinnelig soverom eller om dette bare benyttes som soverom nå.

**Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger?** Ikke kontrollert

**Kommentarer**

Tegninger ikke fremlagt.

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?** Nei

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

**Kommentarer**

Branngips mellom boenheter.

Noe sorte merker her kan tyde på luftlekkasje/ kondensering som bør tettes både grunnet kondens og grunnet brannsikkerhet.

**Er det avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?** Ja

**Kommentarer**

I innerste soverom i underetasje er det lite lysinnslipp i forhold til dagens regler om rom for varig opphold.

**Er det etablert brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht. forskrift?** Ja

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

**Totalvurdering**

Luftlekkasje i gips på loft må utbedres. Lite lysinnslipp i soverom i underetasjen.

Her vurderes: avvik i forhold til skader. Rekkverk vurderes også i forhold til høyde og barnesikring. Åpninger i rekkverk og mellom trinn vurderes opp i mot referansenivå 10cm. Høyder på rekkverk/gelender vurderes opp imot referansenivå 90cm.

**Totalvurdering**

Tretrapp fra byggeår. Det bemerkes stor avstand mellom trinn i henhold til referansenivå 10cm. Store åpninger i rekkverk i henhold til referansenivå 10cm..

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

**Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei**

**Kommentarer**

Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger mellom boligen og offentlig nett eller til eventuell septiktank.

**Type** Plast

**Er avløpssystemet luftet over tak? Ja**

**Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr? Ja**

**Er stakeluke tilgjengelig? Ukjent**

**Kommentarer**

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

**Er det tilfredsstillende avrenning fra tappestøt? Ja**

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei**

24

ELEKTRISK

TG-2

*For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget iht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.*

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja**

**Kommentarer**

Det er montert automatsikringer og jordfeilbryter.

**Foreligger det samsvarserklæring? Nei**

**Type sikringer** Automatsikring

**Type anlegg** Delvis skjult

**Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år? Nei**

**Finnes det kursfortegnelse og er antall kurser i samsvar med kursfortegnelse? Nei**

**Er det tegn til termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Ja**

**Kommentarer**

Hovedsikring mangler deksel. Det er her tegn på at det har vært varmgang.

**Er kabler tilstrekkelig festet? Nei**

**Kommentarer**

Noe løse kabler og utstyr.

**Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei**

**Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei**

**Kommentarer**

Om man benytter flere apparater på kjøkkenet kan sikring slå ut.

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

**Kommentarer**

Hovedsikring mangler deksel. Det er her tegn på at det har vært varmgang.

**Totalvurdering av elektrisk anlegg**

Det er registrert avvik, og det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utførte arbeider.

**Tiltak Ja****Kommentarer**

EI- kontroll anbefales.  
Skrusikring uten deksel må utbedres snarest. I mellomtiden må dør til skap være låst.

**25****VANNBÅREN VARME**

Finnes ikke/ikke relevant

**26****VANNLEDNINGER****TG-2**

*Her vurderes: Innvendige vannledninger*

**Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?** Nei

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?** Nei

**Kommentarer**

Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et trykkfall.

**Er hovedstoppekran tilgjengelig?** Nei

**Type** Kobberrør

**Er synlig vannrør isolert mot kondens og-eller varme (termisk isolasjon)?** Ja

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder?** Ja

**Totalvurdering**

Vannrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres trykkfall ved åpning av 2 tappesteder samtidig.

**27****OPPVARMING****TG-1**

*Her vurderes: Varmesentral*

**Type anlegg** Varmepumpe, Annet

**Kommentarer**

Varmepumpe luft/ luft.  
Vedovn i stue.  
Noe gulvvarme, ellers oppvarmet av elektriske ovner.

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

**Kommentarer**

Montert varmpumpe.

**Når var siste service på anlegget?** Ikke kjent.

**Finnes det oljetank på eiendommen?** Nei

**Totalvurdering**  
Fungerer som tiltenkt.

**28 VARMTVANNBEREDER**

**TG-1**

Her vurderes: Varmtvannsbereder

**Plassering og fundament** Plassert på vaskerom.

**Årstall** 2011

**Størrelse** 116 liter.

**Er varmtvannsbereder tilgjengelig for inspeksjon?** Ja

**Er berederen plassert i våtrom med sluk?** Ja

**Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?** Nei

**Er berederen over 20 år?** Nei

**29 VENTILASJON**

**TG-2**

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

**Type ventilering** Naturlig ventilasjon

**Kommentarer**

Ventilator i kjøkken, ellers naturlig utlufting.

**Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?** Nei

**Totalvurdering**

På generelt grunnlag anbefales det mekanisk avtrekk fra våtrom. Ingen utlufting på vaskerom.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Det bør etableres utlufting av vaskerom.

**30 BAD**

**TG-3**

*Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.*

**TG-2 OVERFLATER**

*Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.*

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei**

**Kommentarer**

Bad med gulvbelegg på gulvet, våtromstapet på vegger. Her er wc, servant og dusjgarnityr.

Badet er slitt og bør oppgraderes. Revne i gulvbelegget gjør at her er ikke er vanntett gulv, noe som er et krav på bad. Dette gir karakteren TG3, noe som gjør at det anbefales at gulvet utbedres før ytterligere bruk/ risiko for vannsøl. Utbedring av gulv kan skje eksempelvis med nytt gulvbelegg, eller lokal utbedring av rift i dagens belegg.

**Beskrivelse av overflate**

Våtromstapet på vegger, gulvbelegg på gulvet.

**Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei**

**Kommentarer**

Tilnærmet flatt gulv.

**Ledes lekkasjevann til sluk? Nei**

**Kommentarer**

Sprekk i gulvbelegg gjør at badegulvet ikke er vanntett.

**Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei**

**Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei**

**Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Ja**

**Kommentarer**

Sprekk i gulvbelegget. Vegger med slitte overflater.

**Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei**

**Totalvurdering av overflater**

Det er flatt gulv og ikke tilfredsstillende fuktsikring.

**Anbefalte tiltak overflater Ja**

**TG-3**

**MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK**

*Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.*

**Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja**

**Type sluk** Plast

**Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Ja**

**Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja**

**Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Nei**

**Kommentarer**

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja**

**Kommentarer**

Sprekk i gulvbelegg.

**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

Gulvet må benyttes som et gulv som ikke er tett grunnet sprekk i gulvbelegg. Vegger er slitt og tetteskiktet bør fornyes også her.

**Utbedringskostnader membran** 50 000 - 150 000

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk** Ja**Kommentarer**

Badet bør fornyes.

**TG-2****SANITÆR OG VENTILASJON**

*Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drener ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.*

**Er våtrommet ventilert?** Ja**Kommentarer**

Naturlig utlufting. Begrenset tilluft.

**Er ventilasjonen funksjonstestet?** Nei**Kommentarer**

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

**Er det skader på utstyr og innredning?** Ja**Kommentarer**

Slitt innredning.

**Er det vegghengt toalett?** Nei**Totalvurdering av sanitær og ventilasjon**

Det vil falle seg naturlig å bytte innredning i rommet når badet oppgraderes.

**Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon** Ja**Kommentarer**

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

**TG-1****FUKTMÅLING**

*Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.*

**Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling?** Ja**Vurdering og beskrivelse**

Det er utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner.

**Er det foretatt hulltaking?** Nei**Vurdering og beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.



**Anbefalte tiltak fukt** Ja

**Kommentarer**

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.  
Bedre ventilering av rommet anbefales.

**DOKUMENTASJON**

*Her beskrives fremlagt dokumentasjon.*

**Dokumentasjon** Nei

**31**

**VASKEROM**

**TG-3**

*Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under badetrom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på badetrom.*

**TG-2 OVERFLATER**

*Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.*

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?** Nei

**Kommentarer**

Vaskerom med betonggulv. Her er utslagsvask og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Sluk i gulvet.

Vaskerommet har ikke vanntett gulv. Det skal det ha all den tid her er sluk, og at det er et vaskerom. Sluk plassert uheldig nær vegg, kombinert med gulv som ikke er vanntett gir karakteren TG3. Det anbefales tett overgang mellom gulv/ vegg, samt at hull i vegg tettes. Det er ikke kjent om det er kommet skade i tilstøtende konstruksjon til gulvet.

**Beskrivelse av overflate**

Betonggulv, malte plater på vegger.

**Er det tilstrekkelig fall til sluk?** Ja

**Ledes lekkasjevann til sluk?** Nei

**Kommentarer**

Det er hull i vegg mot hall noe som gjør at lekkasjevann kan renne ut her.

**Er vindu eller dør plassert i våtsone?** Nei

**Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?** Ja

**Er det synlige tegn på at diffusjonssperre er punktert (kontrollert uten demontering)?** Ja

**Kommentarer**

Det påvises ikke diffusjonssperre i vegg. Kontrollert ved hulltaking.

**Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger?** Ja

**Kommentarer**

Det har vært gjort arbeider på gulvet uten at tetteskiktet er fornyet.

**Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)?** Nei

**Totalvurdering av overflater**

Her er ikke vanntett gulv. Vaskerommet er antatt fra byggeår og bør fornyes.

**Anbefalte tiltak overflater Ja****Kommentarer**

Overflater bør oppgraderes.

**TG-3****MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK**

*Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.*

**Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja**

**Type sluk** Plast

**Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Nei****Kommentarer**

Ikke påvist membran/ fungerende tetteskikt.

**Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja****Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Nei****Kommentarer**

Rørgjennomføringer er kun tettet i overgang med fugemasse / silikon.

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja****Kommentarer**

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

Gulvet er ikke vanntett, og det er fare for at lekkasjevann kan renne ut i tilstøtende rom.

**Utbedringskostnader membran** 10 000 - 50 000

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja****Kommentarer**

Bør utbedres.

**TG-3****SANITÆR OG VENTILASJON**

*Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.*

**Er våtrommet ventilert?** Nei

**Kommentarer**

Her er ikke avtrekk eller tilluft. Ventil i vegg er stengt.

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

**Kommentarer**

Rommet er generelt slitt.

**Er det vegghengt toalett?** Nei

**Totalvurdering av sanitær og ventilasjon**

Ikke tilluft eller avtrekk.

**Utbedringskostnader Sanitær og ventilasjon** Under 10 000

**Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon** Ja

**Kommentarer**

Det bør monteres avtrekksvifte, og etableres tilluft eksempelvis med ventil eller åpning under dørblad.

TG-1

**FUKTMÅLING**

*Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.*

**Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling?** Ja

**Vurdering og beskrivelse**

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

**Er det foretatt hulltaking?** Ja

**Vurdering og beskrivelse**

Hulltaking er foretatt mot grunnmur med tilbakefylt terreng uten å påvise avvik.

**Anbefalte tiltak fukt** Ja

**Kommentarer**

Rommet bør fuktsikres bedre, og ventilasjon bør bedres.

**DOKUMENTASJON**

*Her beskrives fremlagt dokumentasjon.*

**Dokumentasjon** Nei

32

**GULV**

TG-2

**Beskriv**

Gulvene har laminat, parkett, gulvbelegg og betonggulv.

**Totalvurdering**

Ufagmessig montert laminat. Leggeanvisning ikke fulgt på parkett og laminat. Slitasje på overflater. Ikke vanntett gulv på bad eller vaskerom, TG3.

**33****VEGGER****TG-1****Beskriv**

Vegger med malt strie og panel.

**Totalvurdering**

Alminnelig bruksslitasje alder tatt i betraktning.

**34****HIMLINGER****TG-2****Beskriv**

Himlinger med takessplater.

**Totalvurdering**

Noe utsvellt ved lufting på bad.

**Tiltak Ja****Kommentarer**

Utsvelling i himlingsplate rundt lufting bør utbedres.

**35****UTVENDIG BOD.****TG-2****Beskriv**

Utebod på ca 7,5m<sup>2</sup> oppbygget med laftet plank. Sperretak med panelt sutak som er tekket med Shingel. Fundamentert på lecastein.

**Totalvurdering**

Boden har behov for vedlikehold.

**Tiltak Ja****Kommentarer**

Boden har behov for vedlikehold.

**DRENERING**

Nedløp til karnapp er defekt.

**YTTERVEGGER**

Råte i kledning.

## TAKTEKKING OG BESLAG



Fuktpreget sutak rundt lufting på yttertak.

## ILDSTED



Malingslitt pipe.



Ildsted i stue.



## VASKEROM

