

Damsgårdsallmenningen 7 5160 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig med leiligheter.

Byggeår: 1884

BRA: 273 m²

BRA-i: 273 m²

Samlet vurdering

TG-0

4

TG-1

9

TG-2

32

TG-3

6

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/22290>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

- Vinduer og dører: Vindu i felles gang 2.etg
- Yttervegger
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Utstyr på tak
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Våtrom: Bad 1.etg:
 - Overflater

Bygningsdeler med TG2

- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører: Med unntak av vindu i trappegang 2.etg
- Renner og nedløp
- Takkonstruksjon
- Taktekking
- Ildsted/Skorstein
- Kjøkken: U.etg:
 - Overflater og innredning
- Kjøkken: 3.etg:
 - Overflater og innredning
- Kjøkken: 2.etg:
 - Avtrekk
- Trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder: Kjøkken 1.etg
- Varmtvannsbereder: U.etg
- Ventilasjon
- Våtrom: Bad u.etg:
 - Sanitærutstyr
 - Ventilasjon
 - Overflater
 - Membran, tettesjikt og sluk
- Våtrom: Bad 3.etg:
 - Sanitærutstyr
 - Membran, tettesjikt og sluk
 - Overflater
- Våtrom: Bad 2.etg:

- Overflater
- Membran, tettesjikt og sluk
- Ventilasjon
- Våtrom: Bad 1.etg:
 - Membran, tettesjikt og sluk
 - Sanitærutstyr
 - Ventilasjon

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.11.2025

Rapportdato
13.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: Damsgårdsallmenningen 7 AS

Tilstede ved inspeksjon: Ja

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

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Telefon: 40099909
Epost: thomas@froyentakst.no



Profilbilde

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: Damsgårdsallmenningen 7, 5160 Laksevåg

Kommunenr: 4601

Gårdsnr: 153

Bruksnr: 61

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1884 - Kilde: Eiendomsverdi

Boligtype: Enebolig med leiligheter.

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Natursteinsfundament på antatt faste masser. Grunnmur i sparestein, utvendig pusset- og malt. Innvendig utført og platet/malt. Trebjelkelag mellom etasjer. Yttervegger er oppført i plank/trekonstruksjon. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Valmet tak med sperr av tre, utvendig tekket med betongtakstein.

OVERFLATER

Gulv: Fliser på bad. Ellers laminat og malt tregulv.

Vegg: Malte flater/strie, fliser og baderomsplater på baderomsvegger.

Tak: Malte flater, himlingsplater og malt panel.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming og varmekabler på bad med unntak av bad i 2.etg.

VENTILASJON

Naturlig ventilasjon med punktavtrekk fra bad og kjøkken.

OPPSUMMERING

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Fremstår utvendig slitt og med oppgraderingsbehov. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1984 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere 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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	273	273	0	0	30
Bodbygg	20	0	20	0	0
Sykelbod	11	0	11	0	0
Totalt m²	304	273	31	0	30

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	60	60	0	0	30
1. etasje	79	79	0	0	0
2. etasje	79	79	0	0	0
3. etasje/loft	55	55	0	0	0
Totalt m²	273	273	0	0	30

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	60	55	5	- Entré/gang: 6,0 m² - Bad: 5,8 m² - Soverom 1: 10,1 m² - Stue/kjøkken: 22,1 m² - Soverom 2: 8,8 m² Takhøyde stue: 2,22m 2,2 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	- Bod: 4,4 m²
1. etasje	79	70	9	- Entré: 5,0 m² - Soverom 1: 6,7 m² - Soverom 2: 6,7 m² - Gang: 1,6 m² - Soverom 3: 7,0 m² - Bad: 4,3 m² - Stue: 18,9 m² - Kjøkken: 14,9 m² Takhøyde stue: 2,43m 4,9 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	- Felles trappegang: 8,1 m²
2. etasje	79	70	9	- Entré: 3,5 m² - Bad: 5,5 m² - Gang: 3,2 m² - Soverom 1: 10,4 m² - Soverom 2: 6,8 m² - Soverom 3: 6,2 m² - Stue: 15,4 m² - Kjøkken: 15,0 m² Takhøyde stue: 2,41m 4,0 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	- Felles trappegang: 8,2 m²
3. etasje/loft	55	51	4	- Gang/entré: 6,3 m² - Kontor: 2,7 m² - Bad: 2,2 m² - Soverom 1: 12,6 m² - Soverom 2: 7,7 m² - Stue: 14,0 m² - Kjøkken: 3,8 m² Takhøyde vaterhimling stue: 2,41m 1,7 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	- Felles trappegang: 3,5 m²
Totalt m²	273	246	27		

Bygning: Bodbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	20	0	20	0	0
Totalt m²	20	0	20	0	0

Bygning: Sykkelbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	11	0	11	0	0
Totalt m²	11	0	11	0	0

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ikke kontrollerbart
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Anlagt bed mot grunnmur (TG 2). - Dette fører til konstant fuktpåkjenning mot grunnmur. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. TG 2 pga alder/overnevnte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bed/jordmasser mot grunnmur bør fjernes. Ellers tilsier alderen på boligen at drenering bør oppgraderes for bedre fuktsikring. Grunnmur bør også isoleres utvendig all den tid u.etg benyttes til beboelse. Dette for å senke faren for innvendig kondensering.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein, Gråsteinsmur
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Rissdannelser registrert under vinduer til u.etg ut mot vei (TG 2)
Ellers nor malingsslitte flater.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.
Normalt vedlikehold av grunnmur anbefales.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Ukjent alder.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng**TG-2**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom ut mot vei.

Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fuktnnhold som er over
faregrensen for utvikling av skader (TG 2)
- Soverom har svak ventilering (TG 2)

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.
Det bør åpnes opp i påforet vegg flere steder for vurdering av skadeomfang og årsak.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Terrasse ved kjellerleilighet på ca 30 m ² bygget i trekonstruksjoner med dekke av terrassebord i trevirke.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Terrassedekket har behov for vask/rens. TG 2 pga værslitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler vask/rens av terrassedekket.	

6.5 Vinduer og dører: Med unntak av vindu i trappegang 2.etg

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer. Entrédører til leiligheter i hhv 1.- til 3.etg har Brann-/lydklasse B30/35db.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
3.etg: Vinduer er datert 2002.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.	
Lite vindu i fasade mot kjøkken i 2.etg er innvendig blendet og derfor uten tilkomst for kontroll.	
Entrédør tar i karm og er tung å åpne (TG 2) Enkelte utvendige lister har svak innfesting i vegg/karm (TG 2) Ellers normal slitasjegrad på øvrige vinduer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler en gjennomgang av utvendig belistning for tilstrekkelig innfesting av listverk. Anbefaler justering av hovedentrédør.

Anbefaler demontering av lite vindu i vegg mot kjøkken til 2.etg for etablering av tett vegg all den tid vinduet er blendet på innsiden.

6.6 Vinduer og dører: Vindu i felles gang 2.etg

Beskrivelse

Vindu med 2-lags isolerglass i trekarm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vindu er datert 2002.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

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

Råteskade i karm samt synlig vanninntrengning (TG 3)
Kledning har større «blærer» fylt med vann ved vinduer. Man kan anta at vannet trenger inn bak listverk og mot vinduskarm. Dette må undersøkes ytterligere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser må foretas for å finne eksakt årsak til skaden. Vindu og listverk demonteres for ytterligere kontroll for å fastsette årsak og omfang. Ytterligere kostnader kan påløpe.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.7 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Noe kledning fremstår av nyere dato. Alder er ukjent.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av yttervegger TG-3	
Normale skjevheter er registrert (alder). Fasade ved inngangsparti har større «blærer» i kledning hvor det er påvist vannansamlinger (TG 3). Dette fører til konstant oppfukting av kledning med påfølgende utvikling av sopp/råte. Kledningen er ikke luftet. Det registreres innvendig fuktinnslag ved vindu i felles gang i 2.etg. Dette tyder på utettheter i fasade/vindu (TG 3). Kledning fremstår i vesentlig bedre stand ut mot vei.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Større deler av kledningen i front (inngangsparti) må demonteres/rives for uttørring av yttervegg. Ytterligere undersøkelser må foretas for å avdekke årsak til fuktinntrengning. Ellers større vedlikeholdsbehov og stedvis utskifting av enkelte kledningsbord. Mrk: Ytterligere kostnader kan løpe etter gjennomførte ytterligere undersøkelser.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Lukeadkomst fra leilighet i 3.etg.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) TG-3	
Synlige fuktmerker i undertak samt ved takgjennomføringer med utslag av muggsopp flere steder. TG 3 pga synlige tegn til utettheter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler ytterligere undersøkelser for å avdekke evt utettheter ved takgjennomføringer.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Takrenner fremstår med slit/elde og oppgraderingsbehov. TG 2 pga alder/slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler i første omgang rens av takrenner. Bør dog skiftes innen rimelig tid.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak
Inspisert fra	Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Besiktiget fra takvinduer og kaldtloft. Noe skjevheter ble avdekket (normalt med hensyn til alder). Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. TG 2 pga alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke funnet behov for umiddelbare tiltak utover jevnlig tilsyn fra kaldtloft.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder.	

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Besiktiget på tak via takvinduer. Derfor noe begrenset tilkomst for full kontroll av hele taktekkingen. Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Slitt plattlodd rundt pipe. Generelt normal slitasje på takstein. Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG 2 pga alder/slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler en utvidet taksjekk for ytterligere kontroll av takgjennomføringer og undertak.	

6.12 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?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Ikke krav til snøfangere på oppføringstidspunktet. - Etter anvisning i NS 3600 gir manglende snøfangere TG 2 selv om dette ikke var et krav da boligen ble oppført. Det er ikke etablert noen takstige (TG 3)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet. Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-3**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i gang 3.etg på over 20mm.
- Øvrige etasjer har lokale skjevheter/høydeforskjeller på +/- 15-20mm.

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

TG 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Utbedringskostnaden gjelder ytterligere undersøkelser som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Tegl

Er det montert ildsted?

Nei

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

Nei

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

Nei

Skorstein over tak er innsisert fra:

Fra taket

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Ja

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-2**

Kontrollert via takvindu.

Skorstein over tak har normal slitasje.

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

TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler inntekking av pipe over tak for bedre fuktsikring.

6.15 Kjøkken: U.etg

Overflater og innredning

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

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:

- Keramisk platetopp
- Steikeovn
- Oppvaskmaskin
- Kombiskap (kjøl/frys) (mangler fronter)

Fuktskade på front ved vask (TG 2)

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler utskifting av kjøkkenfront ved vask samt montering av fronter til integrert kombiskap.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.16 Kjøkken: 3.etg

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Opplegg for hvitevarer.

Skader på fliselagt vegg over komfyr (TG 2)
- Sprekker i fuger.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å skifte ut flisefuger.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Fra loft er det synlig uttak ut over tak.

6.17 Kjøkken: 2.etg**Overflater og innredning**

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:

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

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

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.
- Kullfilter.

TG 2 settes da avtrekk ikke ventileres ut fra bygget.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

6.18 Kjøkken: 1.etg**Overflater og innredning**

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Opplegg for hvitevarer.

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

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.19 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

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

Nei

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

Nei

Det er ikke åpnet opp i himlinger for kontroll av brannskille.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

6.20 Trapp

Beskrivelse

Originale trapper i felles trappegang.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

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
Oppsummering av trapp	TG-2
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr (TG 2) Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift (TG 2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Eldre avløpsrør med ukjent alder/historikk.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
I hovedsak eldre vannrør av kobber.	

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det er funnet enkelte lokale stoppekraner i de ulike etasjene. For fullstendig oversikt bør dette utarbeides i samarbeid med rørlegger for vurdering av kapasitet og tilstand. TG 2 pga alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler en gjennomgang av røropplegg i samråd med rørlegger for vurdering av kapasitet og tilstand.	

6.23 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder og historikk.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler 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, branttillop eller varmgang i anlegget?	Nei

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG 2 pga alder/ukjent historikk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.24 Varmtvannsbereder: Bad 2.etg

Plassering bereder

Bad

Fundament

Vegghengt

Årstall

2020

Størrelse

121 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.25 Varmtvannsbereder: Kjøkken 2.etg

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2018	
Størrelse	
101 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.26 Varmtvannsbereder: Kjøkken 1.etg

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med understøttelse	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
70 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Ukjent alder på bereder. Ikke funnet lekkasjer. TG 2 pga ukjent alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å få bereder kontrollert av rørlegger for vurdering av tilstand.	

6.27 Varmtvannsbereder: U.etg

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2002	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. TG 2 pga alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.28 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med punktavtrekk fra bad og kjøkken (med unntak av ett bad).	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Innvendig klima i u.et fremstår noe «rått». Ett bad samt kjøkken har kun naturlig ventilering. På generelt grunnlag har boligen noe svak ventilering med hensyn til dagens bruk. TG 2 pga alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler oppgradering av ventilering i boligen med hensyn til dagens bruk. Montering av mekanisk avtrekk på bad og kjøkken hvor dette mangler. Avtrekket bør føre ventilert luft ut fra boligen. Ellers bør det legges tilrette for bedre overstrømming av ventilert luft mellom soverom/oppholdsrom for god sirkulasjon.	

6.29 Våtrom: Bad u.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder. Antatt tidlig 2000-tallet.	
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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Fallforhold: 9mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Ingen fuktsikker oppkant ved dør. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået (TG 2) Vindu er plassert i våtsone. - Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Normal bruksslitasje. TG 2 pga svake fallforhold.	
Anbefalte tiltak overflater	
Videre bruk av dusjkabinett anbefales.	

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?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Synlig klemring. Ikke mulig å verifisere selve slukmansjetten ved visuell kontroll. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport. Registrert utetthet ved rørgjennomføring til toalett (TG 2) Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. TG 2 pga alder og overnevnte.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Anbefaler bruk av rørlegger for kontroll av tilkobling av toalett. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder: - Gulvmontert toalett - Benkeskap med servant - Opplegg for vaskemaskin - Dusjkabinett	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. Kobling av vann til dusjkabinett fremstår ufagmessig utført. Skade/sprekk i toalettskål ved avløp til gulv (TG 2)	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Anbefaler utbedring av vanntilkobling til dusjkabinett med fleksible vannrør. Det bør vurderes å skifte ut toalettskålen. Fuktskade på servantskap anbefales utbedret.	

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Dusjsone/våtsone vender mot yttervegg og hulltaking er derfor ikke funnet nødvendig. Det er foretatt hulltaking ifm «rom under terreng». Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befarings, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.	

Dokumentasjon

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

6.30 Våtrom: Bad 3.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate
Fliser på gulv- og veggflater

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder. Antatt tidlig 2000-tallet.	
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

Fallforhold:

15mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Ingen oppkant på membran ved dør.

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

Knust gulvflis under servantskap (TG 2)

Flislagt kasse for plassering av vaskemaskin er noe løs (TG 2)

Anbefalte tiltak overflater

Knust flis under servantskap bør skiftes ut. Kasse for plassering av vaskemaskin bør rives for bygging av bedre stabil løsning. Videre anbefales det å etablere en fuktsikker oppkant ved dør.

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?	Ikke kontrollerbart
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

Klemring er synlig, men ikke mulig å verifisere selve slukmansjetten ved visuell kontroll. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Gulvmontert toalett
- Benkeskap med servant
- Opplegg for vaskemaskin

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen (TG 2)

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Lokal utbedring av servantskap anbefales.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og baderomsplater på vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder. Fremstår av noe nyere dato.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Fallforhold: 15mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk samt flislagt oppkant ved dør. 30mm fall fra gulv ved dusjarmatur til sluk. Forholdet vurderes å være tilstrekkelig. Overflater fremstår i normalt god stand. TG 2 pga noe ufagmessig utførelse (skjevheter i plateskjøter og noe ujevnt fall, sprang mellom fliser etc)	
Anbefalte tiltak overflater	
Fungerer med dette avviket.	

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

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Synlig klemring (eldre sluk av plast). Ikke mulig å verifisere selve slukmansjetten ved visuell kontroll. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport. TG 2 pga alder på sluk.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Fungerer med dette avviket.	

Sanitærutstyr

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

Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Mangler tilluft under dør (TG 2) TG 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.32 Våtrom: Bad 1.etg**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv- og veggflater

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ukjent alder. Antatt tidlig 2000-tallet.

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

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

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-3**

Fallforhold:

Motfall til sluk (TG 3) og ingen fuktsikker oppkant ved dør.

Sprekk i veggflis mellom toalett og dusjkabinett (TG 2)

TG 3 settes pga motfall til sluk.

Anbefalte tiltak overflater

For utbedring av avvik til dagens krav må det påregnes renovering av badet.

For videre bruk er det viktig med fortsatt bruk av dusjkabinett.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Ikke synlig klemming av slukmansjett i sluk (TG 2).

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

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
TG 2 pga alder/slitasje på tettesjikt og sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder: - Gulvmontert toalett - Benkeskap med servant - Opplegg for vaskemaskin - Dusjkabinett	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen (TG 2)	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Fungerer med dette avviket.	

Ventilasjon

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

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da dusjonen ligger vendt mot yttervegger. Øvrige vegger antas å være oppført av plankevegger og hulltaking øvrige steder vurderes derfor som risikofyllt.	
Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befarings, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.	

Dokumentasjon

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

6.33 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Støttemur
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral