

Våkleivbrotet 85 5155 BØNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1984

BRA: 201 m²

BRA-i: 198 m²

Rapportdato: 13.2.2026 (Gyldig til 13.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

14

TG-2

16

TG-3

1

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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 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/39828>

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Kjeller. - Membran, tettesjikt og sluk	TG-3 pga manglende lekkasjesikring i sluk i kombinasjon med alder på sluket.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG-2 pga alder. Over halve forventet levetid på drenering er overskredet
Grunnmur og fundament	TG 2 er gitt på bakgrunn av alder
Rom under terreng	TG-2 pga alder og byggemåte(bruk av plast)
Balkong, terrasse, platting	TG-2 pga manglende kontrollert bort renning av vann
Vinduer og dører	TG-2 pga alder/slitasje, treghet i åpne/lukke funksjon på balkong dør.
Yttervegger	TG-2 pga alder/slitasje, manglende musetetting. Bordkledning avsluttes for tett til bakken.
Takkonstruksjon og loft	TG-2 pga alder (lukker konstruksjon.)
Avløpsrør	TG-2 pga alder (Over 25 år)
Vannledninger	TG-2 pga alder av eldre kobberrør (over 25år)
Vannledninger: Hybel	TG-2 pga manglende synliggjøring av avrenning fra fordelerskap.
Varmesentral	TG-2 pga alder/manglende dokumentasjon på service.
Ventilasjon	TG-2 pga alder/manglende dokumentasjon på service
Våtrom: 1ETG - Overflater	TG-2 pga fall er mindre en referansenivået.
Våtrom: Kjeller. - Overflater	TG-2 pga alder/slitasje og svakt fall.
Våtrom: Hybel - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 pga alder. (Over 10 år)
Våtrom: Hybel - Sanitærutstyr	TG-2 pga manglende dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	TG-IU pga manglende tilkomst.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Soverommet i kjeller har begrenset vindusflate, og dagslysforholdene vurderes som ikke tilstrekkelige for rommets størrelse. Dette avviker fra anbefalt nivå for varig oppholdsrom etter dagens krav.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Det mangler rekkverk på utvendig trapp. Manglende rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall. Det er ikke etablert rekkverk der det er nivåforskjell som krever fallsikring. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.

Rekkverket på terrasse er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.2.2026

Rapportdato
13.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: Anne Margrethe Mjåtveit
Navn: Erik Christian Madsen

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

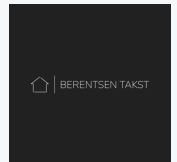
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Sindre Berentsen
Firma: Berentsen Bygg as
Tittel: Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer
Profesjonsansvarsforsikring: Tryg Forsikring

Telefon: 41004836
Epost: Sindre@Berentsentakst.no
Adresse: ,

Medlem av



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 befaringdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med retningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv takteking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Bygningen alder tilsier at det ved ombygging eller modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygningen/leiligheten kan ha eldre bygningsdeler som ikke er skiftet og dermed kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen/leiligheten anses å være oppført i henhold til de forskriftene som gjald da denne bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes avvik i forhold til dagens standard.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Våkleivbrotet 85, 5155 Bønes

Kommunenr: 4601 Gårdsnr: 21 Bruksnr: 1351 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1984 - Kilde: Matrikelbrev.
Boligtype: Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong.
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med bordkledning.
Taket har saltaksform tekket med betongstein.

Etasjeskille er et trebjelkelag.
Vindu med 2 & 3-lags isolerglass.

OVERFLATER:

Gulv-Fliser på badene, entre og gang kjeller. Laminat på loft. Parkett på øvrige rom.
Vegg- Fliser på badene. Ellers malte strie/tapet. Glatte malte vegger i stue og kjøkken. Panel i kjeller gang og soverom.
Tak- Takess plater på himling på badene. Panel på loft samt malt slett himling på kontor. Malt slett himling på stue og kjøkken.

OVERFLATER/HYBEL:

Gulv- Fliser på bad, stue og kjøkken. Heltregulv /parkett på soverom.
Vegg- Fliser på bad. Ellers panel på øvrige rom.
Tak- Takess plater i himling på øvrige rom.

OPPVARMING:

Varmekabler på bad i kjeller samt gang i kjeller og bad 1 etg og entre. Vedovn i stue. Varmepumpe i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

OPPVARMING/Hybel:

Varmekabler på alle rom utenom soverom. Ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:

Balansert ventilasjon med villa vent. Det er og naturlig ventilasjon med spalventiler i vindu + klaffventiler på yttervegg.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2008	Ny trapp montert i 2008 fra kjelleren til loft. (Hagen trappestudio)	Ja
2018	Ny takteking (Tak og pris as)	Ja
2018	Byttet av velux vindu (Tak og pris as)	Ja
2020	Totalrenovering av bad 1 etg. (Det er fremlagt dokumentasjon fra Flesland flis)	Ja
2026	Det er gjort utbedringer/pussing på grunnmur på hjørne ved trapp (Kilde: Eier/fremlagt bilde	Nei

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>

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	98	95 Romfordeling: -Entre: 11,3 m ² -Stue: 37,4 m ² -Kjøkken: 20,8 m ² -Soverom: 15,4 m ² -Bad: 6,1 m ² Takhøyde målt i stue 2,38 3,6 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	3 Romfordeling: -Ekstern bod: 3,1 m ²	0	33
Loft	18	18 Romfordeling: -Gang: 8,5 m ² -Soverom: 9,2 m ² 0,2 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	0 Romfordeling: 0	0	0
Kjeller	42	42 Romfordeling: -Gang: 11,4 m ² -Soverom: 10,7 m ² -Bad/vaskerom: 18,6 m ² Takhøyde målt i gang 2,37 m 1,2 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	0 Romfordeling: 0	0	0
Hybel/kjeller	43	43 Romfordeling: -Stue: 19,7 m ² -Soverom: 12,5 m ² -Kjøkken: 4,8 m ² -Bad: 4 m ² Takhøyde målt i stue. 2,35 m 1,8 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	0	0	0
Totalt m²	201	198	3	0	33

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	41	18	23
Totalt m²	41	18	23

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderobeskap, inkkassinger/pipeløp osv. Arealet 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?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, lik dagens byggeskikk tilsier.

Det er ikke synlig tegn til bruk av knotteplast. 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. 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. Se (rom under terreng) for mer informasjon.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

TG-2 pga alder. Over halve forventet levetid på drenering er overskredet

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For videre omtale se rom under terreng.

Ikke funnet akutte behov for utbedringer. Alder på drenering tilsier dog at oppgradering i nær fremtid bør vurderes.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

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

Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader. Det er kun mindre deler av grunnmur utvendig som er synlig for kontroll.

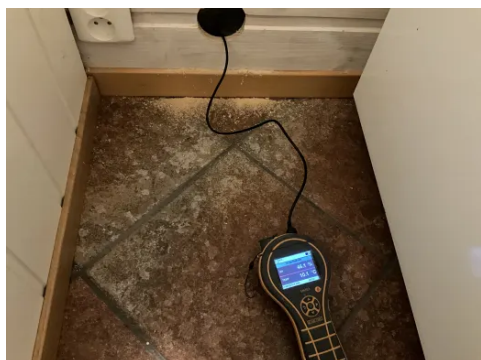
Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og utvendige synlige forhold over bakkenivå.

Tilstandsgrad 2 settes grunnet eldre drenering og risikokonstruksjon med påforede vegger og plast mot grunnmur, som gir økt risiko for skjulte fuktskader

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales. Utføre tiltak etter behov.

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng

Innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå/terreng er en fukt utsatt konstruksjon, hvor det er små marginer for skader pga av fukt kan oppstå ved kondensering, fukt opptrekk fra grunnen eller svikt i utvendig fuksikring/drenering. En eventuell skade behøver ikke å være fremtredende på innvendige overflater

Ved hulltaking i nedre del av vegg i gang mot terreng, registreres det ingen fukt i konstruksjonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen

Det gjøres oppmerksom på at målingen kun er utført på et begrenset sted som stikkprøve. Det kan derfor ikke utelukkes at det kan forekommer fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Resultatet gir kun et øyeblikksbilde av forholdene, og verdier kan endre seg med årstid, fuktighet og temperaturforhold.

Oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking.

TG-2 pga alder og byggemåte(bruk av plast) vurderes det å være risiko for skjulte fuktskader

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å holde situasjonen under oppsyn ved jevnlig målinger av fukt.

Kontroll/vurdering av utvendig drenering og fuktsikring for å redusere fuktbelastningen.

Ved ombygging/renovering anbefales fjerning av plastfolie

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Balkong/Terrasse fra stue 1 etg. 33,2 m ² ca Balkongen utforming gjør det vanskelig og måle korrekt. Arealet er ca.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

På undersiden av balkongen er det etablert metallplater på deler av balkongen med fall. Eventuelt vann vil ikke fanges opp av takrenne.

Fallforhold på overflater lot seg ikke kontrollere tilstrekkelig. Men det registreres noe fall ved visuell kontroll på undersiden .

Det finnes ikke beslag eller tett overgang mellom terrassen og ytterveggen.

Det ble ikke observert synlig skader. Det gjøres oppmerksom på at utkraget balkong av denne type er en utsatt konstruksjon med med fare for fuktinntrekk mot vegg.

TG-2 pga manglende kontrollert bort renning av vann

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger ved behov. Tidspunkt for eventuell utskifting er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold. Vedlikeholdsintervall etc.

Kontrollert bort renning av vann fra tekking anbefales.

Det anbefales å montere tett overgang mellom yttervegg og balkong med eventuelt beslag. Det er viktig og samtidig ivareta luftingen bak bordkledningen.

6.5 Vinduer og dører



Utvendige karmen er noe værslitte

Beskrivelse

Ytterdør

Balkong dør med 2-lags isolerglass fra 1983
Vinduer med 3-lags isolerglass fra 1983
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1983
Velux vinduer med 2-lags isolerglass fra 2018

HYBEL:

Balkong/skyverdør med 2-lags isolerglass fra 1983
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1983

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Velux vinduer er byttet i 2018 av Tak og pris as

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

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

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

På grunn av alder kan enkelte pakninger være harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Karmen er noe værslitte.

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevnen og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer. Det kan være en risiko for at vindusglass punkterer. .

Balkong dør i 1 etg tar i karm/terskel og har behov for justering.

TG-2 pga alder/slitasje, samt treghet i åpne/lukke funksjon på balkong dør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger ved behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold. Vedlikeholdsintervall etc. Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

6.6 Yttervegger



Det registreres sprekker i enkelte kledningsbord.



Det registreres sprekker i enkelte kledningsbord.

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	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?	Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukke konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendige og utvendige besiktigelse.

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikkakninger med kniv for kontroll av råteskader.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av følgende forhold:

Det er registrert sprekk i enkelte kledningsbord.

Bordkledningen er avsluttet for nær bakken, noe som kan føre til fuktopptak og skader over tid. Anbefalt avstand fra terreng er normalt minst 30 cm, men kan reduseres til ca. 10 cm der det er lite værpåkjenning.

Det er registrert begrenset lufting bak kledningen.

Det er ikke registrert musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden, foreta utskiftninger ved behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av bordkledning er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold. Vedlikeholdsintervall etc. .

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

Totalvurdering av skorstein over tak

TG-IU

Stige er ikke reist forskriftsmessig slik at inspeksjon av skorstein over tak, kun er foretatt som en begrenset kontroll fra bakken. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Merknad: Det kan være avvik på tekking som ikke er mulig å oppdage ved visuell kontroll fra bakken. Det anbefales en ytterligere kontroll når forholdene ligger til rette for det.

For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann og feievesen for vurdering av tilstand.

TG-IU pga manglende tilkomst. Det er utført en visuell kontroll fra bakken. Undersøkelsen kunne ikke avdekke synlige feil.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler kontroll av skorstein over tak når forholdene gjør det mulig.

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nedbøyninger i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft**TG-2**

Stige er ikke reist forskriftsmessig slik at inspeksjon av takkonstruksjon/taket kun er foretatt som en begrenset kontroll fra bakken, og det er kun foretatt visuell kontroll av deler av tilgjengelig takkonstruksjon som er mulig å registrere fra bakkenivå.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Tilstandsgrad er i alle hovedsak satt på bakgrunn av alder og innvendige synlige forhold.

Takkonstruksjon/loft er innredet og lukket, uten tilkomst for kontroll av selve konstruksjonen med hensyn til fukt, lufting mv. Det er ikke registrert tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblematikk. TG-2 er satt på bakgrunn av alder og lukket konstruksjon

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler åpninger i skråhimling for kontroll av lufting og evt fukt/tilstand på selve konstruksjonen.

Kontroll av takkonstruksjon på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble skiftet i 2018 av Tak og pris as	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	
TG-1	
<p>Stige er ikke reist forskriftsmessig slik at inspeksjon av taktekking kun er foretatt som en begrenset kontroll fra bakken. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.</p> <p>For vurdering av undertak anbefales det å gjennomføre en full taksjekk for vurdering av kvalitet på undertak/lekter/etc.</p> <p>Ikke avdekket synlige tegn til avvik utover stedvis mosegroe.</p> <p>Yttertakket er ikke kontrollert av takstmann og er kun inspisert fra bakkenivå</p>	

6.10 Kjøkken

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	
<p>Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med underlimt vask.</p> <p>Frittstående hvitevarer:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Oppvaskemaskin. -Kombiskap (kjøl/frys) <p>Integrerte hvitevarer:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Stekeovn -Platetopp -Ventilator <p>Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.</p> <p>-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.</p> <p>Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje og i god stand.</p>	

Avtrekk

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

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

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

6.11 Kjøkken: Hybel.

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 vask.

Integrerte hvitevarer:

-Stekeovn

-Platetopp

-Oppvaskemaskin.

-Kombiskap (kjøl/frys)

-Ventilator

-Microbølgeovn.

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

-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje og i god stand.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

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

6.12 Lovlighet / HMS



Mangler rekkverk langs trapp

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
<p>Vindusglass minst 10% av gulvflate. Soverommet i kjeller har begrenset vindusflate, og dagslysforholdene vurderes som ikke tilstrekkelige for rommets størrelse. Dette avviker fra anbefalt nivå for varig oppholdsrom etter dagens krav.</p>	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
<p>Det mangler rekkverk på utvendig trapp. Manglende rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall. Det er ikke etablert rekkverk der det er nivåforskjell som krever fallsikring. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå.</p> <p>Rekkverket på terrasse er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.</p>	
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
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.13 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Ukjent
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom i hybel.</p> <p>Avløpsrør ble skiftet år 2000</p>	
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
<p>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.</p> <p>Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boenheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.</p> <p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.</p> <p>TG-2 pga alder (Over 25 år)</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger</p> <p>Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.</p>	

6.14 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i 2020 (Kilde: Huseier)</p> <p>Kobberør er skiftet år 2000 (Kilde: Eier)</p>	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
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

Fordelerskap er plassert på bad.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

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

Deler av vannrør er fra byggeåret(kobber), og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

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

TG-2 pga alder av eldre kobberrør

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

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

6.15 Vannledninger: Hybel



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
2013	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Fordelerskap er plassert på bad. .

Ikke avdekket lekkasjer

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

Drens rør fra fordelerskap er påvist. Synliggjøring av avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist.

TG-2 pga manglende synliggjøring av avrenning fra fordelerskap

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dokumentasjon på utført arbeid anbefales.

Synliggjøring av avrenning fra fordelerskap anbefales.

6.16 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? Ja

Oppsummering av elektrisk

Det er gjennomført en elkontroll datert 28.01.2026 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik.

6.17 Elektrisk: Hybel



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? Ja

Oppsummering av elektrisk

Det er gjennomført en elkontroll datert 28.01.2026 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik.

6.18 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe fra ca 2012 (Kilde: Huseier)	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Regngjøring av varmpumpen. Selv innsats. (Kilde: Huseier)	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Totalvurdering av varmesentral	TG-2
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.	
Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.	
TG-2 pga alder/manglende dokumentasjon på service	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.	

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Gang under trapp	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2013(Kilde: Huseier)	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Berederen er lekkasjesikrert ved bruk av waterguard

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll. Jevnlige kontroll anbefales.

6.20 Varmtvannsbereder: Hybel.

Plassering bereder

I gang under trapp

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2013(Kilde: Eier)

Størrelse

120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Berederen er lekkasjesikrert ved bruk av waterguard

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll. Jevnlige kontroll anbefales.

6.21 Ventilasjon

Type ventilering

Balansert ventilasjon

Boligen har villavent og ventiler i yttervegg samt klaffventiler på yttervegg ved rom under terreng.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

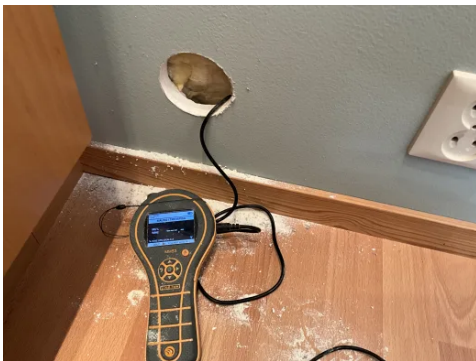
Det er ikke framlagt dokumentasjon på utført service på anlegget.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.</p> <p>TG-2 pga alder/manglende dokumentasjon på service</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Service på ventilasjonsanlegget anbefales samt kanal rens anbefales.</p> <p>Tilluftspalte ved dører til soverom anbefales etablert for optimal ventilering.</p>	

6.22 Våtrom: 1ETG



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Gulv- Fliser Vegg- Fliser Tak- Hvide takesplater med downlights	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er renoveret i 2020 (Kilde: Fremlagt dokumentasjon fra Flesland Flis.)	
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?	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)

22mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 5mm fall fra dør til start av nedsenkte dusjs sone. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Grunnet oppkant på ca 25 mm ved dør vurderes forholdene at vann ikke kan ledes ut døråpning. Det bør dog undersøkes at membran er trukket opp bak terskel list.

Det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2.

Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

Anbefalte tiltak overflater

Innhenting av dokumentasjon rundt oppbrett av tettesjikt ved dør.

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring 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

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

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
INNEHOLDER: Geberit vegghengt sisterner. Servant med underskap Dusjvegg i glass.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

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

Ved hulltaking fra tilstøtende rom bak dusjonen registreres det ingen fukt i konstruksjonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

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 flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det foreligger Rehabiliteringsbevis fra Flesland flis Datert 14.10.2020 med 5 år garanti.

I beviset er det beskrevet:

Sluk og badet er oppgradert etter gjeldene forskrifter

Arbeid med sanitæranlegget er utført av Hagenes AS ved Kjetil Hagenes.

Arbeidet med det elektriske er utført av B.E.A ved Sveinung Vorland.

6.23 Våtrom: Kjeller.**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Gulv- Fliser

Vegg- Fliser

Tak- Hvite takes plater

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er sist oppgradert i 2001 (Kilde:Huseier)

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?	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

15 mm til sluk ved vaskerom. Ca 5 mm fall til start av vaskerom. Fall til badekar og dusj sonen er ikke kontrollert pga manglende tilkomst og gulvskinne er høyere en dørterskel.

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

Det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2.

Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sluket er et eldre plastsluk uten klemring og membran .

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

Det er ikke registrert andre tegn til bruk av membran på bad

TG-3 pga manglende lekkasjesikring i sluk i kombinasjon med alder på sluket.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med hensyn til manglende membran i sluk anbefales det renovering av rommet for å nå dagens krav til våtrom. Som midlertidig løsning anbefales bruk av dusjkabinett

Henhold til standarden som vi benytter med tilstandsrapporten skal det ved TG-3 settes utbedringskostnader ved oppgraderinger mot badet beste tilstandsgrad (TG-0 eller TG-1) 200 000 - 500 000 kr er basert på renovering av rommet for å få etablert tilstrekkelig fall og høyde fra topp membran ved dør til topp sluk.

Kostnadsestimat membran, tettesjikt og sluk

200 000 - 500 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse

INNEHOLDER:
Gulvskinne med dusjdører
Badekar
Toalett
Servant med underskap
Opplegg for vaskemaskin
Benkeskap med Laminat benkeplate og vask.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

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?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Hulltaking ikke utført da det ikke er tilgjengelig konstruksjon bak dusjsone. Andre steder vurderes som lite relevante for reell fuktrisiko og kan gi misvisende trygghet. Vurderingen er gjort i tråd med NS 3600 og forskriftens intensjon om målrettet fuktkontroll der risiko faktisk foreligger.

Det er målt etter fukt ved inspeksjonsluke ved varmtvannsbereder. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt eller skader i konstruksjonen.

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 flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringdagen.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.24 Våtrom: Hybel



Overflate

Beskrivelse av overflate

Gulv- Fliser
Vegg- Fliser
Tak- Takesplater

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble opprettet i 2013 (kilde: Huseier)

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)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

26mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 19mm fall fra dør til start av dusjs sone.Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredstillende.

Dør er plassert i våtsone. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader

Grunnet dusjdør i glass vurderes forholdene om at dør ikke vil bli belastet med direkte vannsprut.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

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

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
INNEHOLDER: Dusjdører i glass Innebygd sisterene Opplegg for vaskemaskin Servant med underskap	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. (TG-2)

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget systerne uten dreneringsåpning.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget systerne bør fremskaffes.

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 befarings, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringdagen.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjonen. Tilgjengelig vegg ved dør ble derfor valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Denne plasseringen kan likevel kunne gi indikasjon på eventuell fuktskade i i bunnsvill.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.25 Støttemurer

Beskrivelse

Støttemur ved trapp

Det er oppført støttemur i betong ved trapp. Det registreres at murpuss i større områder har løsnet fra underlaget. Forholdet indikerer svekket vedheft og mulig påvirkning fra fukt og/eller bevegelser i konstruksjonen. Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser samt utbedring i form av rehabilitering av puss og eventuelt underliggende konstruksjon for å sikre tilfredsstillende funksjon og levetid.

Støttemur ved hage

Det er oppført støttemur i naturstein/betong på utsiden av hagen. Muren viser tegn til setningsrelaterte skader, herunder forskyvninger/deformasjoner. Forholdet kan påvirke murens stabilitet over tid. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare årsak og behov for tiltak.

6.26 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypjkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme