

Snekkerstubakken 10 D 1738 BORGENHAUGEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 2023

BRA: 87 m²

BRA-i: 87 m²

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

21

TG-2

4

TG-3

0

TG-IU

4

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27441>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Våtrom: Bad 2. etasje

Oppsummering av overflater

- Det kontrolleres fall på gulv mer enn 1:100 i dusjområdet som er senket i gulv med mer en 10mm. Dette som tilfredsstillende.
- Det kontrolleres mindre enn 1:100 fall på gulv utenfor dusjsone. Med valgt løsning skal det være i følge preakseptert ytelse være ivaretatt lekkasjesikring med vanntett sjikt minimum 15mm mot døråpning. Dette kan ikke påvises ivaretatt. Terskel ligger 1-8mm over ferdig gulv, med silikonert kant mellom terskel og flisgulv.
- Døren og omrammingen er i våtsonen, og ser ikke ut til å være laget av fuktbestandig materiale. Det er heller ikke mulig å kontrollere om overgangen til tettesjiktet er tett. Karmlist og foringer på er ikke fuktbestandig. Det er skader på nederste del av belistning mot dør.
- Det registreres manglende vedheft/glipper i elastisk fuge mellom nedsenk og mosaikkfliser i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

- Det må utbedres mot overnevnte avvik. For å ivareta lekkasjesikringen, må det påses at vanntett sjikt blir ivaretatt minimum 15mm over ferdig gulv. Dette kan gjøres med å heve døren til rommet og føre membran tilsvarende over ferdig gulv.
- Det må forventes å gjøre utbedringer av elastisk fuge mellom høydeforskjellene mellom gulv og nedsenket gulv i dusjområdet, for at vann ikke skal unødig trenge inn under flis.
- Vindu og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

- Gulvet har ledefall mot sluk fra områder med vanninstallasjoner. Som preakseptert ytelse skal gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. Det kan ikke påvises ivaretatt. Det kontrolleres 10mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved innerdør. Terskel ligger 2-4mm over flislagt gulv, silikonert mellom flis og terskel.
- Det synes membran mot vegger der det ikke er montert fotlister, synlig mer enn 25mm over ferdig gulv.
- Det er fotlister av tre. Eier opplyser at de er limt mot underlaget. Det synes også noe spikret. Åpne spikerhull.
- Det er ikke fuktbestandighet i overflater der det kan utsettes for vannsøl ved vanninstallasjoner i rommet. Det opplyses å være malt med våtromsmaling.

Anbefalte tiltak overflater

- For å lukke avvik må lekkasjesikring med vanntett sjikt over ferdig gulv ivaretas. Det bør etableres vanntett sjikt i områder som kan utsettes for vannsøl. Kan gjøres med å heve døren til rommet og føre membran tilsvarende over ferdig gulv.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

- Det påvises avvik ved gjennomføringer av rør gjennom gulv og vegger. Synes noe smurt membran mot rør i gulv. Ikke tettinger mot gjennomføringer i vegger i våtsoner til kran. Dette vil kunne være utsatte områder ved oppstående lekkasjer i rommet.
- Det er opplyst at det er benyttet egnede materialer i våtsonen som våtromsmaling. Ikke dokumentert produkter.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Det må anbefales å etablere fuktbestandighet i materialer som kan være utsatt for fritt vann, og disse avvikene kan ses sammenhengene.

Oppsummering av ventilasjon

- Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses vanligvis med en spalte under døren og er viktig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.

Anbefalte tiltak ventilasjon

- Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering

Oppsummering

- Det ses at takvann føres i taknedløpfra tak og igjennom terrassekonstruksjon. Kan ikke påvises hvor dette ledes under konstruksjon, men synes tegn til at dette ledes vekk fra grunnmur.
- Det antas å være oppfylte drenerende masser rundt boligens støpe såle mot grunn.

Taktekking

Oppsummering

- Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å ta seg opp på tekkingen. Det synes som taket er tekkt med betongstein. Normalt sløyfet og lektet over tak. Undertaksduk.

Anbefalte tiltak

- Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Utstyr på tak

Oppsummering

- Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å ta seg opp på tak. Det er ikke mulig å gjøre gode undersøkelser av dette fra bakkenivå. Det synes som det er montert snøfangere, og det er påvist montert pipe.

Anbefalte tiltak

- Undersøkes ved forhold som ligger til rette for dette.

Elektrisk

Oppsummering

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-18:

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Anlegget er etablert og datert med samsvarserklæring 01.05.2023, og derfor ikke videre vurdert.

- Sikringsskap lokalisert vaskerom
- Automatiske sikringer.
- Kursfortegnelse er i skap.
- Skjult anlegg i boligen.

DLE OPPLYSER (lokale eltilsyn):

- Det er forespurt lokale eltilsyn om kontroll/tilsyn på anlegg. D er foreløpig ikke gitt tilbakemelding fra lokale eltilsyn om eventuell kontroll på anlegget. Rapport vil kunne bli oppdatert når svar her foreligger.

SAMSVARERKLÆRING/ER

- Det er fremvist samsvarserklæring med beskrivelse : Tomannsbolig Snekkerstubakken 10, datert 01.05.2023 av Sarpsborg Elektro AS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er mindre endringer mot godkjente tegninger.

1. etasje:

- Rom tegnet som bod benyttes som bod/vaskerom. Det er endret litt i form. Det kan anbefales å undersøke med byggesaksavdeling ved tvil om behov av bruksendringssøknad fra tilleggsdel til hoveddel. Øvrig bolig fremstår som tilsvarende til godkjente tegninger.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det er mangel av brannslukningsapparat til begge etasje.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.2.2025

Rapportdato
18.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: Ådalen Bygg Og Eiendom AS

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Representant v/befaring: Leietaker tilstedeværelse ved befaringen, Joakim Svingen.

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Informasjon om bygningssakkyndig

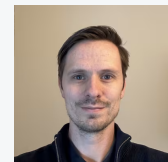
Navn: Torstein Haakenstad Pedersen

Telefon: 92847445

Firma: Takstmann & Byggmester
Pedersen As

Epost: post@takst-bmp.no

Adresse: Bjerkholts vei 19, 1743
Klavestadhaugen



Om bygningssakkyndig:

Takstmann og bygg/-tømrermester.
20-års erfaring fra bygg og anleggsbransjen.

Egne premisser:

Leitaker tok imot undertegnede og viste boligen. Den er møblert og bebodd og befart i dagslys. Det er ikke ansett sikkerhetsforsvarlig å ta seg opp på tekkingen. Taket er besiktiget fra det som kan ses fra bakkenivå, samt undersøkelser som kan gjøres via loft med adkomst fra nedfellbar loftsstige.

Boligen har normal standard og en funksjonell planløsning. Fremstår i samsvar med sin alder.
Rapporten beskriver de forskjellige bygningsdelene, som må leses i sin helhet.

Informasjon om boligen

Adresse: Snekkerstubakken 10 D, 1738 Borgenhaugen

Kommunenr: 3105

Gårdsnr: 1049

Bruksnr: 59

Festenr:

Seksjonsnr: 4

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2023

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Boligen er med isolerte ringmurselementer og isolert støpt plate mot mark. Yttervegger over grunnmur med isolert bindingsverk, med 25cm isolasjon. Vinduer og dører fra byggeår, med 2-lags isoleringsglass. Etasjeskille med bjelkelag konstruert i tre, med i-bjelker. Taket er saltak, med prefabrikkerte selv bærende takstoler i tre. Med undertaksduk, sløyfer lekter og betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør med stål.

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 byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	44	44	0	0	46
2. etasje	43	43	0	0	0
Totalt m²	87	87	0	0	46

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	43	43	0	Entre/gang, toalettrom, vaskerom/teknisk rom, stue og kjøkken	
2. etasje	43	43	0	Gang med trapp, 3 soverom og bad.	
Totalt m²	86	86	0		

Kommentar til arealberegning

TAKHØYDER

- Det måles takhøyder mellom 2,22m og 2,41m i 1. etasje. Vaskerom har nedsenket himling. Øvrige rom er mellom 2,40m og 2,41m.

- Det måles takhøyder mellom 2,40m og 2,41m i 2. etasje.

Takhøyder er kontrollert med laseravstandsmåler fra ca. midt i rom.

TERRASSEAREAL/TBA

- Det er med vurdert areal til terrasser til område ved inngangsparti. Dette er som del av fellesområdet og også inngangsparti til boligen tilstøtende denne.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Det er støpt plate på mark. Det er ikke tilgjengelighet for undersøkelser rundt støpt såle, da det er bebyggelse med terrasseområder rundt aktuell bolig. Antas tilfylte stedlige drenerende masser.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av drenering	TG-IU
<ul style="list-style-type: none">- Det ses at takvann føres i taknedløp fra tak og igjennom terrassekonstruksjon. Kan ikke påvises hvor dette ledes under konstruksjon, men synes tegn til at dette ledes vekk fra grunnmur.- Det antas å være oppfylte drenerende masser rundt boligens støpe såle mot grunn.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
<ul style="list-style-type: none">- Boligen har isolerte ringmurselementer med støpt plate på mark. Det er lite av ringmur som er tilgjengelig for inspeksjon med terrassekonstruksjoner bygd imot samt yttervegger med kledning nært terreng. Vurderes mot alder og det som er synlig.- Byggegrunn og fundamenter ligger i hovedsak skjult under bakken som begrenser kontroll av dette. Det er ikke observert skjevheter eller skader på øvrige bygningsdeler som indikerer ustabil fundament eller byggegrunn annet enn hva som anses som normalt ut ifra alder.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
<ul style="list-style-type: none">- I følge NVE ligger boligen i ett område med løsmasser med Randmorene.- Boligen ligger i ett aktsomhetsområdet for kvikkleire og marin leire.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
<ul style="list-style-type: none">- Det er ved oppbygging lite mulighet for inspeksjon av grunnmur og fundament. Det er ikke indikert tegn til setninger eller lignede via undersøkelser mot planavvik.- Det er lite av ringmur som er synlig, men ikke oppdaget sprekker eller riss mot denne der dette er synlig.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betongblokker.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-1

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er lukkede konstruksjoner med bjelkelag i tre. Det er impregnerte terrassebord, med spalte mellom bordene for avrenning. Det er kun deler av terrassen som har behov av rekkeverk til sin høyde til terrenget. Der dette er påkrevet vises rekkverk med forskriftsmessig høyde.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Terrassekonstruksjoner fremstår stabile.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
<p>YTTERDØR</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ytterdør i malt trekarm, - Modul 10x21 med fast sidefelt. - Ytterdøren har ok funksjon ved åpning og lukking. <p>BALKONGDØR</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det er en skyvedør i stue. I malt trekarm. - Det er 2- lags glass. - Balkongdøren har ok funksjon ved åpning og lukking. <p>VINDUER</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vinduer i malte trekarmer. - 2- lags glass. - Toppsvingte og fastkarmsmodeller. - Vinduene har ok funksjon ved åpning og lukking. 	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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	
<ul style="list-style-type: none"> - Ytterdøren er startende værlistet mot karm. Det må påregnes vedlikehold til dette, for å ikke forringe levetiden. Uten videre tiltak mot dette, vil denne være utsatt for ytterligere værslitasje og med dette forkortende levetid. - Det er enkelte av vinduene, spesielt mot soverommene som synes å slå noe i karm. Kan påregnes noe justeringer. - Påvise enkelte områder med manglende innfesting av kledning. Dette påpekt under punkt for yttervegger/fasade. 	
TG-1	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
<p>- Yttervegger med isolert bindingsverk. Antas å være 25cm isolasjon i konstruksjonen ut ifra byggetid og målte yttervegger. Isolasjonsmengde kan kun verifiseres ved fysiske inngrep. Fasader er kledd med stående dobbelfalset kledning i tre, overflatebehandlet med beis/maling. Indikeres normal utførelse for lufting bak kledning ved undersøkelser av dette fra underkant av kledning. Det observeres montert musebånd ved undersøkelser som kan gjøres fra underkant av kledning.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-1

- Det er enkelte områder der det er manglende innfesting/spiker. Det er også påviste enkelte områder der spiker ikke er tilstrekkelig slått inn til kledningens overflate.
- Det synes områder over vinduer og dører der det ikke er tilstrekkelig festet kledningen.
- Det er enkelte bord med oppsprekking og slitasje, samt innretninger midt i skjøtinger av bord, som ikke er en anbefalt innfesting.
- Det må anbefales å gå en runde rundt boligen og utbedre overnevnte avvik.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Kaldtloft

- Det er tilgang til loft via nedfelbar stige i gang i 2. etasje. Det er ett kaldtloft. Oppbygging med takkonstruksjon med w- takstoler. Ventilering av konstruksjonen over tak. Det er mindre områder med lagt gulv for oppbevaring på loft. Påviser dampsperre mot varm side ved løft på isolasjon. Det er etablert bannskille mot tilstøtende bolig med synlig gips på gavl. Pipe montert gjennom konstruksjonen, denne er forblendet.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Konstruksjon fremstår hel og tørr.

6.8 Renner og nedløp

Type

Metall

Det er takrenner og nedløpsrør i aluminium/stål. Det er ikke sikekrhetsforsvarlig å ta seg opp til takrenner og kun vurdert ut ifra det som er synlig fra bakkenivå og fra vinduer i 2. etasje.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-1

- Det er ikke påvist svekkelser av takrenner og nedløpsrør.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Det er saltak på boligen. Oppført med w-takstolerprefabrikkert. Det er ventilering av konstruksjonen over tak. Det er undertak ved duk mot taktro. Det er høyt og ikke stige tilgjengelig. Ikke sikkerhetsforsvarlig å ta seg opp på taket. Besiktiget fra loft.	
Inspisert fra	Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.10 Taktekking

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av taktekking	TG-IU
- Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å ta seg opp på tekkingen. Det synes som taket er tekktet med betongstein. Normalt sløyfet og lektet over tak. Undertaksduk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
- Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.11 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av utstyr på tak	TG-IU
- Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å ta seg opp på tak. Det er ikke mulig å gjøre gode undersøkelser av dette fra bakkenivå. Det synes som det er montert snøfangere, og det er påvist montert pipe.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
- Undersøkes ved forhold som ligger til rette for dette.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
<ul style="list-style-type: none"> - Etasjeskiller konstruert i tre med ibjelker i bjelkelag mellom 1. og 2. etasje. - Det er støpt gulv mot grunn i 1. etasje. 	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

6.13 Kjøkken

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-1
<p>I kjøkkenområdet er det laminat på gulv, malte plater på gulv og vegg.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Innredningen med slette hvite fronter. - Over og under skap, samt ett høyskap. - Laminert benkeplate. - Innredningen fremstår i ok stand, samsvarende med sin alder. Det er ok funksjon på åpne/lukkemekanisme til dører og skuffer. <p>UTSTYR/INNREDNINGER</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det er stekovn med koketopp. - Ventilator. - Oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap. 	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk, Omluftsvifte (kullfilter)
<ul style="list-style-type: none"> - Det er en kullfilterløsning på ventilator. Det er i tillegg avtrekk til balansert ventilasjon i området for kjøkken. 	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
<ul style="list-style-type: none"> - Det er skjevheter i oppheng til ventilator. Kan forventes justeringer av denne. - Ikke fuktbestandighet i våtsoner ved kran. Det er ikke etablert fuksikre områder ved kran. Vil kunne være utsatt for skader som følge av dette på sikt og kan anbefales å etablere dette. 	

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
<p>Det er mindre endringer mot godkjente tegninger.</p> <p>1. etasje:</p> <p>- Rom tegnet som bod benyttes som bod/vaskerom. Det er endret litt i form. Det kan anbefales å undersøke med byggesaksavdeling ved tvil om behov av bruksendringssøknad fra tilleggsdel til hoveddel. Øvrig bolig fremstår som tilsvarende til godkjente tegninger.</p>	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
<p>Påvises brannskille synlig på loft.</p>	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
<p>FERDIGATTEST</p> <p>- Ferdigattest er gitt - To tomannsboliger - Gnr 1049 bnr 59 - Snekkerstubakken 10 A-B og D-E</p>	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende brannslukkerutstyr
<p>Det er mangel av brannslukningsapparat til begge etasjer.</p>	
Er det skader på røykvarsler?	Nei
<p>- Det anbefales å teste røykvarslere på overtakelse, og bytte batterier etter varslereans anviste intervaller.</p> <p>- Det anbefales å lokalisere og kontrollere brannslukningsutstyr på overtakelse.</p>	

6.15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
<p>Balansert ventilasjon. Tilluft fra tilstøtende rom, gjennom spalte under dør.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Ja
Er det manglende drengåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
<p>- Påviser skader rundt trykkplaten til toalettet. Ikke tilstrekkelig tett rundt denne og det er delvis åpent rundt. Det må forventes å gjøre utbedringer av overflater rundt dette området på toalettrommet.</p>	

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Det er montert en trapp som er en åpen tretrapp i boligen.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1
- Trappen er stabil og i god stand.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
- Det er avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
- Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. - Ved enkel test anses det som normal avrenning i boligen.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
- Det er rør i rørsystem i boligen. Vannfordelingsskap lokalisert på vaskerom/teknisk rom. Syner avløp fra fordelerskap kommer ut i rom med sluk under innredningen i rommet. Stoppekran lokalisert under innredning på vaskerom/teknisk rom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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?	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
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Ved enkel test anses det som normalt vanntrykk i boligens vanninstallasjoner.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
- Sikringsskap lokalisert på vaskerom/teknisk rom. - Det er automatiske sikringer med 11 fordelingskurser inkludert 40amp overlastvern.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
- Det er ikke opplyst om arbeid på elektrisk anlegg.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja

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, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-IU

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-18:

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Anlegget er etablert og datert med samsvarserklæring 01.05.2023, og derfor ikke videre vurdert.

- Sikringsskap lokalisert vaskerom
- Automatiske sikringer.
- Kursfortegnelse er i skap.
- Skjult anlegg i boligen.

DLE OPPLYSER (lokale eltilsyn):

- Det er forespurt lokale eltilsyn om kontroll/tilsyn på anlegg. D er foreløpig ikke gitt tilbakemelding fra lokale eltilsyn om eventuell kontroll på anlegget. Rapport vil kunne bli oppdatert når svar her foreligger.

SAMSVARERKLÆRING/ER

- Det er fremvist samsvarserklæring med beskrivelse : Tomannsbolig Snekkerstubakken 10, datert 01.05.2023 av Sarpsborg Elektro AS

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Kjøkkenskap med understøttelse	
Årstall	
Det er ikke påvist datering på denne, men naturlig å anta at denne er fra byggeår. Ikke merking tilgjengelig på denne.	
Størrelse	
Ikke synlig merking og verifisering av volum.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	
	TG-1

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Det er balansert ventilasjon i boligen. Avtrekk i himlinger på våtrom kjøkken og toalettrom, tilluftsventiler i oppholdsrom. Flate terskler med spalte for luftgjennomstrømning.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	
	TG-1

- Det mangler tilluftventil på vaskerom/teknisk rom. Det er valgt tilstandsgrad 1 på selve anlegget, men det må påpekes at det ikke er etablert tilluft til vaskerom som er viktig for å ivareta funksjon på rom med avtrekk. Det er små tilluftspalter mellom rommene i boligen. Det anmerkes tilluftspalter under dører på 4-5-mm. Det er ikke kjent prosjektering av ventilasjonsanlegg og det må anbefales å ytterligere undersøkelser med leverandør av anlegg ved utfordringer med dette.
- 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.

6.22 Våtrom: Bad 2. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
<p>- Det er tilgang til badet i 2. etasje fra gang. Badet er flislagt med malt slett himling. 4 spotter i himling. Dusjing skjer i avgrenset området med nedsenket dujssone og dusjvegger i klart glass modul 90x90.</p> <p>Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft. Det er innfelte downlights i tak mot kaldloft.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

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?	Ja
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

- Det kontrolleres fall på gulv mer enn 1:100 i dusjområdet som er senket i gulv med mer en 10mm. Dette som tilfredsstillende.
- Det kontrolleres mindre enn 1:100 fall på gulv utenfor dusjsone. Med valgt løsning skal det være i følge preakseptert ytelse være ivaretatt lekkasjesikring med vanntett sjikt minimum 15mm mot døråpning. Dette kan ikke påvises ivaretatt. Terskel ligger 1-8mm over ferdig gulv, med silikonert kant mellom terskel og flisgulv.
- Døren og omrammingen er i våtsonen, og ser ikke ut til å være laget av fuktbestandig materiale. Det er heller ikke mulig å kontrollere om overgangen til tettesjiktet er tett. Karmlist og foringer på er ikke fuktbestandig. Det er skader på nederste del av belistning mot dør.
- Det registreres manglende vedheft/glipper i elastisk fuge mellom nedsenk og mosaikkfliser i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

- Det må utbedres mot overnevnte avvik. For å ivareta lekkasjesikringen, må det påses at vanntett sjikt blir ivaretatt minimum 15mm over ferdig gulv. Dette kan gjøres med å heve døren til rommet og føre membran tilsvarende over ferdig gulv.
- Det må forventes å gjøre utbedringer av elastisk fuge mellom høydeforskjellene mellom gulv og nedsenket gulv i dusjområdet, for at vann ikke skal unødig trenge inn under flis.
- Vindu og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
- Sluket plassert i dusjens nedslagsfelt. Det er ett plastsluk. Det er påvist klemring med tegn til slukmansjett klemt i sluket. Det antas å være smurt med smøremembran i rommet.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
- Det registreres at det ikke er tettet rundt avløpsrør under baderomsinnredning. Synes smurt membran på rør.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
- Baderomsinnredning med underskap og 2 keramiske servanter. 2 1-greps blandebatteri i krom. Speil overskap. Dusjarmatur i krom med hånddusj. Det er vegghengt med toalett med innebygd sisterner i vegg. Spalte for synliggjøring av lekkasjevann tilstede.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
- Innredninger fremstår i normalt god stand til alder og bruk.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
- Det er avtrekk til balansert ventilasjon. Det er tilluft fra tilstøtende rom, gjennom spalte under dør. Testet med ok trekk ved bruk av papirark.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
- Det anmerkes liten spalte for tilluft ved døren.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
- Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Kontrollert med egnet fuktmålerverktøy med pigger i bunnsvill, uten å påvise tegn til fuktighet i konstruksjonen ved øyeblikkskontroll.	

Dokumentasjon

- Det er fremvist dokumentasjon. Med dette er det vist kontrollerklæring med sluttrapport. Uavhengig kontroll er utført av Norsk byggekontroll As v/ Rune Bratlie , datert 25.01.2023. Det er gitt ferdigattest til boligen.
- Undertegnede har ikke sett prosjektering, produktliste eller bilder fra oppføringen av våtrommet.

6.23 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate

- Det er tilgang til vaskerom fra gangen i 1. etasje. Flislagt gulv. På vegger er der malte plater, fotlister i tre. Himlingen er malt slett. Rommet er innredet som ett vaskerom og teknisk rom / bod.
- Eier opplyser at det er benyttet våtromsmaling mot vegger i våtsoner.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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?

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

- Gulvet har ledefall mot sluk fra områder med vanninstallasjoner. Som preakseptert ytelse skal gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. Det kan ikke påvises ivaretatt. Det kontrolleres 10mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved innerdør. Terskel ligger 2-4mm over flislagt gulv, slilikonert mellom flis og terskel.
- Det synes membran mot vegger der det ikke er montert fotlister, synlig mer enn 25mm over ferdig gulv.
- Det er fotlister av tre. Eier opplyser at de er limt mot underlaget. Det synes også noe spikret. Åpne spikerhull.
- Det er ikke fuktbestandighet i overflater der det kan utsettes for vannsøl ved vanninstallasjoner i rommet. Det opplyses å være malt med våtromsmaling.

Anbefalte tiltak overflater

- For å lukke avvik må lekkasjesikring med vanntett sjikt over ferdig gulv ivaretas. Det bør etableres vanntett sjikt i områder som kan utsettes for vannsøl. Kan gjøres med å heve døren til rommet og føre membran tilsvarende over ferdig gulv.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk	Plast
<p>- Sluket plassert mellom underskap og vaskemaskin under benk. Det påvises klemring og synes tegn til slukmansjett i sluket. Det antas å være smurt smøremembran under flis. Opplyses å være malt med våtromsmaling mot vegger i våtsoner.</p>	
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?	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?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>- Det påvises avvik ved gjennomføringer av rør gjennom gulv og vegger. Synes noe smurt membran mot rør i gulv. Ikke tettinger mot gjennomføringer i vegger i våtzone til kran. Dette vil kunne være utsatte områder ved oppstående lekkasjer i rommet.</p> <p>- Det er opplyst at det er benyttet egnede materialer i våtsonen som våtromsmaling. Ikke dokumentert produkter.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
<p>- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Det må anbefales å etablere fuktbestandighet i materialer som kan være utsatt for fritt vann, og disse avvikene kan ses sammenhengene.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
<p>- Det er en enkel innredning med 2 underskap og laminert benkeplate. Keramisk kum og 1-greps blandebatteri i krom.</p> <p>- Øvrig utstyr i rommet med ventilasjonsanlegg, vannfordelingsskap, vaskemaskin, sikringskap.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
<p>- Innredninger i normal ok stand.</p>	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
<p>- Det er balansert ventilasjon med avtrekk i rommet, plassert i himling. Testet med ok trekk ved bruk av papirark. Det er mangel av tilluft fra tilstøtende rom via spalte under dør.</p>	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>- Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses vanligvis med en spalte under døren og er viktig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.</p>	

Anbefalte tiltak ventilasjon

- Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

- Det er boret 73mm hull fra tilstøtende konstruksjon og kontrollert med egnet fuktmålerverktøy, uten å indikere fukt i konstruksjonen ved øyeblikkskontroll. Boret fra tilstøtende gang.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

- Det er fremvist dokumentasjon. Med dette er det vist kontrollerklæring med sluttrapport. Uavhengig kontroll er utført av Norsk byggekontroll As v/ Rune Bratlie , datert 25.01.2023. Det er gitt ferdigattest til boligen.

- Undertegnede har ikke sett prosjektering, produktliste eller bilder fra oppføringen av våtrommet.

6.24 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

