

Øvre Sørliveg 4 7712 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1961

BRA: 179 m²

BRA-i: 179 m²



Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

6

TG-2

19

TG-3

3

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/22251>

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 TG3

Vinduer og dører: I sokkeletasje

Oppsummering

Karmer er værslitte.

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Enkelte vindu og innvendige dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Ytterdør har tidligere hatt katteluke. Dette hullet er tettet med tape og fugeskum.

Det blir påvist sprekk i vindusglass på et vindu i sokkel.

Anbefalte tiltak

Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.

Det er bare stedvis etablert snøfangere.

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Godkjent adkomst for feier er etablert.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp: Trapp til 2. etasje

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Trappen mangler rekkverk ved toppen, dvs. rundt trappenedgang i gangen i 2. etasje.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Etablering av rekkverk på toppen av trappen anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det registreres stedvis manglende topplis.

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Ved piggmåling i trevirke registreres det ikke fuktverdier som skulle tilsi økt risiko for skader.

Ingen utslag på fukt ved bruk av kapasitiv fuktmåler på fritt eksponerte grunnmursflater i sokkelen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Topplis på grunnmursplast anbefales etablert der det mangler.

For videre omtale se punkt om «rom under terreng».

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i oppholdsrom (tidligere kjøkken).

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Søk med kapasitiv fuktmåler registrerer fukt i yttervegg på toalettrom, samt at det er synlig løsnet murpuss bak våtromstapet på samme rom.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader. Dette gjelder spesielt på toalettrommet.

Balkong, terrasse, platting: Platting ved inngangsparti

Oppsummering

Det registreres små skjevheter på terrassen/verandaen, men ikke noe som tyder på konstruksjonssvikt.

Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord.

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører: 1. og 2. etasje

Oppsummering

Karmer på lite baderomsvindu er værslitte. Dette forholdet gis TG-2 og overflatebehandling må påregnes.

Omrammingsbord går stedvis helt ned på beslag, noe som øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende skader.

Disse forholdene er årsak til at TG-2 settes. Vinduene og dørene forøvrig er i god stand.

Anbefalte tiltak

Nevnte forhold anbefales utbedret.

Yttervegger

Oppsummering

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

Kledningen er stedvis værslitt.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er sannsynligvis ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet

Anbefalte tiltak

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres om det mangler.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres en svak svai/nedbøy i takflaten.

Anbefalte tiltak

Observasjon over tid anbefales for å se om forholdet er stabilt eller under utvikling.

Taktekking

Oppsummering

Eier informerte om at det ble gjennomført en kjemisk takrens i 2023.

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det er noe fargeavskalling på tekkingen.

Anbefalte tiltak

Det registreres ikke behov for tiltak pr nå, men med tanke på tekkingens alder kan skader plutselig oppstå.

Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales for tidligst mulig å avdekke behov for tiltak.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på stuen. Avviket er målt til 16 mm.

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på soverom. Avviket er målt til 17 mm.

Det registreres stedvis knirk og retningsavvik.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er innkledd på en side. Det er ukjent om det er mot luftkanalen, og det bør undersøkes nærmere.

Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Det henvises forøvrig til rapport fra brann/feierevesen.

Anbefalte tiltak

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

Pga alder bør en rehabilitering av pipen vurderes.

Toalettrom

Oppsummering

Det registreres høye fuktverdier ved søk med kapasitiv fuktmåler på overflatene på toalettrommet. På gulvet kan dette skyldes kappilærsug fra grunnen da boligen er oppført uten fuktsperre mot grunnen.

Det registreres at murpuss har løsnet bak våtromstapet på ytterveggen, og det registreres fukt i veggen ved søk med kapasitiv fuktmåler.

Det registreres en «typisk kjellerlukt» på rommet.

Anbefalte tiltak

Nærmere undersøkelser ifm registrert fukt anbefales utført, og tiltak vurderes deretter.

Ventilering med mekanisk avtrekk og tilluft ved dør anbefales etablert.

Trapp: Kjellertrapp

Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Stakeluke påvist i sokkel. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Gjenstående deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak ut over å etablere tilfredsstillende lufting av kloakk, men med tanke på alder på de eldste rørføringene kan skader plutselig oppstå.

Vannledninger

Oppsummering

Rørfordeling er i et rom med sluk.

Gjenstående vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Detver disse som er årsak til at TG-2 settes.

Stoppekran er plassert på under trapp i gang nede i sokkelen.

Anbefalte tiltak

Gjenstående rørføringer fra byggeår anbefales skiftet ut.

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe 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.

Anbefalte tiltak

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.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereeder er plassert i rom uten sluk.

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Oppsummering av overflater

Det er etablert 2 sluk i rommet. Et under badekar og et i dusjnise.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Dusjnise er nedsenket og har god vannsikkerhet.

Det registreres svakt fall til sluk.

Vindu er plassert i våtsone.

Vindu vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det er gjennomføring av avtrekkskanaler gjennom yttervegg.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det etablert et høyere vannnett sjikt ved dør for bedre vannsikkerhet.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning.

Lovlighet**Vær oppmerksom på!**

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

Kjelleren er i all hovedsak innredet til boligformål, om dette er byggesøkt og godkjent er ukjent og bør undersøkes nærmere.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.8.2024

Rapportdato
29.8.2024

Hjemmelshavere

Navn: Gjørn Thalberg
Navn: Tone Johanne Ulsund
Navn: Steinkjer Kommune

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: Tommy Berg Telefon: 41301188
Firma: Norconsult Norge AS Epost: tommy.berg@norconsult.com
Adresse: Kongens gate 27, 7713 Steinkjer

Norconsult 

Om bygningsesakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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: Øvre Sørliveg 4, 7712 Steinkjer
Kommunenr: 5006 Gårdsnr: 95 Bruksnr: 52 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1961 - Basert på etableringsår på tomten, opplyst i ambita.
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass og kobla glass.

Det er gjennomført omfattende renovering av 1. etasje i boligen, samt på deler av 2. etasje. Sokkeletasjen er det ikke gjort noe med på mange år, og den har behov for renovering.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2008	Boligen ble redrenert - opplyst i egenerklæring.	Nei
2009	Etablerte balkong.	Nei
2010	Renoverte bad i 1. etasje. Arbeid opplyst utført av Mandelid rør og Roservinges allservice i egenerklæring.	Nei
2014	Byttet takrenner på begge sider, vinduer og balkongdør i 1. etasje mot terrasse ble skiftet, samt at vegg mot terrasse ble innvendig etterisolert og fikk ny innvendig	Ja

	kledning. Arbeid utført av Sparbygg AS - opplyst i egenerklæring.	
2015	Ny kjøkkeninnredning, kjøpt og montert av Kvik.	Ja
2017	Oppussing stue, med gulvvarme, smart belysning og nye overflater. Arbeid opplyst utført av Enor og Husbygg.	Ja
2020	Elbillader etablert, arbeid utført av Elpros - Opplyst i egenerklæring	Ja

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)
U. etasje	69	69	0	0	0
1. etasje	76	76	0	0	30
2. etasje	34	34	0	0	0
Totalt m²	179	179	0	0	30

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	69	50	19	2 ganger, soverom, kjellerstue, toalettrom og et oppholdsrom/flerbruksrom (tidligere kjøkken).	2 boder og en plassbygd garderobe.
1. etasje	76	76	0	Entre, trapperom, bad, stue og kjøkken.	
2. etasje	34	34	0	Gang og 2 soverom.	
Totalt m²	179	160	19		

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dreneringen er opplyst skiftet i 2008 i egenerklæringen.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Det registreres stedvis manglende topplis.

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Ved piggmåling i trevirke registreres det ikke fuktverdier som skulle tilsi økt risiko for skader.

Ingen utslag på fukt ved bruk av kapasitiv fuktmåler på fritt eksponerte grunnmursflater i sokkelen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Topplis på grunnmursplast anbefales etablert der det mangler.

For videre omtale se punkt om «rom under terreng».

6.2 Grunnmur og fundament

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

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.	
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 er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i oppholdsrom (tidligere kjøkken).	
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.	
Søk med kapasitiv fuktmåler registrerer fukt i yttervegg på toalettrom, samt at det er synlig løstnet murpuss bak våtromstapet på samme rom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader. Dette gjelder spesielt på toalettrommet.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen ble etablert i 2009 - basert på godkjent byggemelding fra mai 2009.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
<p>Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord og bjelker.</p> <p>Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.</p> <p>Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.</p> <p>Vask/rens og overflatebehandling må påregnes.</p>	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Platting ved inngangsparti

Type	Platting
Inngangsparti.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Plattingen ble etablert i 2009.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
<p>Det registreres små skjevheter på terrassen/verandaen, men ikke noe som tyder på konstruksjonssvikt.</p> <p>Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord.</p> <p>Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.6 Vinduer og dører: I sokkeletasje

Beskrivelse	
Trevinduer med koblet glass.	
Ytterdør med glass.	
Innvendige slette dører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør er montert etter byggeår, men det er ukjent når.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
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-3
<p>Karmen er værslitte.</p> <p>Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.</p> <p>Enkelte vindu og innvendige dører tar i karm/terskel og har behov for justering.</p> <p>Ytterdør har tidligere hatt katteluke. Dette hullet er tettet med tape og fugeskum.</p> <p>Det blir påvist sprekk i vindusglass på et vindu i sokkel.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.7 Vinduer og dører: 1. og 2. etasje

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass.
Heve skyvedør på stue.
Ytterdør med glass.
Innvendige profilerte dører.
Innvendig skyvedør med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Vinduer og balkongdør mot balkong er opplyst skiftet i 2014. Øvrige vinduer i 1. etasje er datostemplet 2005 og 2010. Et vindu er uten datostempling, men antas å være fra ca 2000. Lite vindu i dusjsonen er er foliert, så datostempling er ikke synlig.</p> <p>Vinduer i 2. etasje er datostemplet 2008 og 2021.</p> <p>Ytterdøren er opplyst skiftet i ca 2015, opplyst av eier.</p>	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
<p>Karmen på lite baderomsvindu er værslitte. Dette forholdet gis TG-2 og overflatebehandling må påregnes.</p> <p>Omrammingsbord går stedvis helt ned på beslag, noe som øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende skader.</p> <p>Disse forholdene er årsak til at TG-2 settes. Vinduene og dørene forøvrig er i god stand.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Nevnte forhold anbefales utbedret.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Små deler av kledningen er skiftet etter byggeår.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
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?	Nei

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

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

Kledningen er stedvis værslitt.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft Delvis innredet / kaldtloft

Lite kaldloft over hanebjelker. Enkel inspeksjonsluke uten stige. Resten av loftet er innredet. Det er ikke mulig å komme opp på loftet, så inspeksjonen er foretatt fra loftsluken.

Er loftet innredet etter byggeår? Nei

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? Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

Det er sannsynligvis ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres om det mangler.

6.10 Renner og nedløp

Type Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Eier opplyste at takrenner ble skiftet i

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-1

Takrenner må renses og tømmes for slam.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

På tak

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Ja

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Det registreres en svak svai/nedbøy i takflaten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Observasjon over tid anbefales for å se om forholdet er stabilt eller under utvikling.

6.12 Taktekking

Type tekking

Takstein

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Taktekkingen er byttet etter byggeår, men det er ukjent når.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Nei

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

Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av taktekking

TG-2

Eier informerte om at det ble gjennomført en kjemisk takrens i 2023.

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det er noe fargeavskalling på tekkingen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det registreres ikke behov for tiltak pr nå, men med tanke på tekkingens alder kan skader plutselig oppstå.

Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales for tidligst mulig å avdekke behov for tiltak.

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
----------------------------	----

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
---	----

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
--	----

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
--	-----

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.

Det er bare stedvis etablert snøfangere.

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Godkjent adkomst for feier er etablert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
------	--------------

Gulv i sokkel er støpte, og delvis oppforede. Etasjeskillere er trebjelkelag.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på stuen. Avviket er målt til 16 mm.

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på soverom. Avviket er målt til 17 mm.

Det registreres stedvis knirk og retningsavvik.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert en peisovn.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

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

Pipa er innkledd på en side. Det er ukjent om det er mot luftkanalen, og det bør undersøkes nærmere.

Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Det henvises forøvrig til rapport fra brann/feiervesen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

Pga alder bør en rehabilitering av pipen vurderes.

6.16 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

Det registreres enkelte mindre bruksmerker på fronter og merker på benkeplaten. Disse forholdene gis TG-2 og anbefales utbedret.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

Kjelleren er i all hovedsak innredet til boligformål, om dette er byggesøkt og godkjent er ukjent og bør undersøkes nærmere.

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?

Ja

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Ja

Type ventilasjon

Ingen

Rommet mangler ventilering ut over muligheten til å åpne vindu.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

Det registreres høye fuktverdier ved søk med kapasitiv fuktmåler på overflatene på toalettrommet. På gulvet kan dette skyldes kappilærsug fra grunnen da boligen er oppført uten fuktsperre mot grunnen.

Det registreres at murpuss har løsnet bak våtromstapet på ytterveggen, og det registreres fukt i veggen ved søk med kapasitiv fuktmåler.

Det registreres en «typisk kjellerlukt» på rommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere undersøkelser ifm registrert fukt anbefales utført, og tiltak vurderes deretter.

Ventilering med mekanisk avtrekk og tilluft ved dør anbefales etablert.

6.19 Trapp: Kjellertrapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Nei

Mangler håndløper i trappeløp? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.20 Trapp: Trapp til 2. etasje

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-3
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Trappen mangler rekkverk ved toppen, dvs. rundt trappenedgang i gangen i 2. etasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	
Etablering av rekkverk på toppen av trappen anbefales for bedre sikkerhet.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det er synlige avløpsrør av plast, og en liten gjenstående del er av støpejern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Store deler av avløpsanlegget er byttet ifm oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.	
Stakeluke påvist i sokkel. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.	
Gjenstående deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak ut over å etablere tilfredsstillende lufting av kloakk, men med tanke på alder på de eldste rørføringene kan skader plutselig oppstå.	

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Synlige vannledninger er i kobber og rør i rør system.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Store deler av vannledninger er skiftet ifm oppgradering av bad og kjøkken. Kun noen få meter gjenstående fra byggeår.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	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
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Rørfordeling er i et rom med sluk.	
Gjenstående vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Detver disse som er årsak til at TG-2 settes.	
Stoppekran er plassert på under trapp i gang nede i sokkelen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Gjenstående rørføringer fra byggeår anbefales skiftet ut.	

6.23 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-0
Det er gjennomført en elkontroll datert 14/1-21 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.	

6.24 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpen ble etablert i 2008. Opplyst av eier.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service. Eier har selv gjennomført enkel service jevnlig.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering 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.	
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.	

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Gang i sokkeletasje	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2010	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

6.26 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

6.27 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble renoverert i 2010 - opplyst av eier.

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?

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 er etablert 2 sluk i rommet. Et under badekar og et i dusjnise.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Dusjnise er nedsenket og har god vannsikkerhet.

Det registreres svakt fall til sluk.

Vindu er plassert i våtsone.

Vindu vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det er gjennomføring av avtrekkskanaler gjennom yttervegg.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det etablert et høyere vannnett sjikt ved dør for bedre vannsikkerhet.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Det er etablert en sirkulær plastsluk og en rennesluk.

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****Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterner og en dusjnise

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner? Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-0

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

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjøkken.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Eier har ikke tatt vare på dokumentasjonen.

6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet Ikke relevant