

Lunheimvegen 25 7540 KLÆBU

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1979

BRA: 276 m²

BRA-i: 276 m²



Samlet vurdering

TG-0

4

TG-1

16

TG-2

19

TG-3

0

TG-IU

2

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, tilleggbygninger (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 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

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

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

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

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

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

Takstrappen

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/31290>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk, men en del av dreneringen er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Dette gjelder gavelvegg ved veranda/ terrasse. Terrengforholdet fører også til at overflatevann kan ledes inn mot boligen. Dette kan medføre føre til fuktskader i boligen på sikt. Videre mangler det stedvis topplst på utvendig fuktsikring.

Anbefalte tiltak

Ettermontere topplst. Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft. På generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller bort fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av hulltaking og fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TG 2 settes med bakgrunn i at dette er en risikokonstruksjon kombinert med alder på deler av dreneringen.

Balkong, terrasse, platting: Veranda/ terrasser

Oppsummering

Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. Det gjøres likevel oppmerksom på at deler av veranda/ terrasser er lagt direkte på bakken og bevegelser grunnet tele/ årstidsvariasjoner må påregnes. Videre anmerkes det manglende rekkverk på trapper.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må det etableres rekkverk på trapper.

Vinduer og dører: Eldre vinduer/ dører

Oppsummering

Vinduer av eldre dato har følgelig aldringsmessige slitasjer. Videre er det ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

Anbefalte tiltak

Utskifting av eldre vinduer må påregnes etterhvert.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Etter en visuell besiktigelse på kaldloftet ble det ikke registrert tegn til råteskader eller kondensproblemer på befaringsdagen. Det registreres misfarging stedvis i undertak, men ingen skader blir registrert på befaringsdagen.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder på hoveddelen.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik da spesielt på soverom mellom 15 og 20 mm.

Eier opplyser at det har vært arbeider i grunnen i forbindelse med tilbygget ved soverommene. Deler av grunnmur/ grunn ble pælet og grunnmur/ etasjeskille ble rettet.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll med tanke på stabilitet.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

Pipevanger er kledd/tildekket utover det som er tillatt i kjeller.

Anbefalte tiltak

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kullfilteravtrekket fungerte etter en enkel test. Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte(kullfiltervifte) anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet opplyses oppgradert i 2018 og fremstår uten tegn på skader.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

TG 2 settes med bakgrunn i naturlig avtrekk/ manglende dreksåpning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering. Waterguard som stenger vannet ved lekkasje anbefales etablert på rommet.

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler håndløper på begge sider. Utover dette fungerer trapp som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må det etableres håndløper på veggene i henhold til dagens krav.

Avløpsrør

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg av eldre dato har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

Vannledninger

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør av eldre dato har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert på vaskerommet og fungerte som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Kursfortegnelsen i skapet er ikke merket med tall.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Våtrom: Kjeller

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk og det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning ved en eventuell lekkasje/ tett sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Våtrom: Bad 1, 1. etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et plastsluk og det blir ikke registrert skader. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Det gjøres også oppmerksom på misfarginger/ løse silikonfuger ved våtromsplater og at det er synlig fugging rundt blandebatteriet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Våtrom: Bad 2, 1. etasje

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Videre måles det begrenset fall/ stedvis flatt gulv i dusjsone. Stedvis misfarginger i silikonfuger.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Det er plassert et rørskap bak servanten og det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer/ skap i vegg til servant.

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Kjeller

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekket er fuktstyrt og ikke kontrollert.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Bruksendring av kjeller er søkt og godkjent i 2001 med ferdigattest datert 25.09.2025. Rom benevnt som soverom (29,5 m²) i tilbygd del er opprinnelig godkjent som bod. Bruksendringen fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (oppholdsrom) er søknadspliktig tiltak og er ikke byggemeldt eller godkjent.

Tilbygg/påbygg ved tidligere garasje/ bod i 1. etasje er søkt og godkjent med ferdigattest i 2019. To soverom i tilbygg/ påbygg oppført før byggesak i 2019, men fremstår uten byggesak i dokumentasjonen oversendt fra kommunen. Tiltaket er søknadspliktig.

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

Vinduer er for små på bod som nå er benyttet som soverom i forhold til krav til dagslys. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.6.2025

Rapportdato
26.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: HELLAND-SVORKMO ARVE L
Navn: HELLAND-SVORKMO EVA K

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

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Rune Normannseth Telefon: 47380371
Firma: Takst-Forum Trøndelag Epost: rune@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Informasjon om boligen

Adresse: Lunheimvegen 25, 7540 Klæbu

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	521	Bruksnr:	107	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1979 - Ombygd/ rehabilitert i 2014/ 2020.					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Enebolig er oppført i en etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig er kledd med en kombinasjon av stående og liggende trepanel. Taket på hovedtaket har saltaksform og taket på tilbygg har tilnærmet flatt tak. Tekket med stålplater og papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags og 2-lagsglass.

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 byggteknisk 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 arealstandarden (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: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	121	121	0	0	0
1. Etasje	155	155	0	0	84
Totalt m²	276	276	0	0	84

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	121	93	28	Trapperom, gang, 2 soverom, vaskerom, bad.	3 boder.
1. Etasje	155	155	0	Entre, gang, 2 bad, 4 soverom, toalett, trapperom, stue, kjøkken.	
Totalt m²	276	248	28		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dreneringen opplyses skiftet rundt 2016, samt ny drenering i 2020 ved tilbygget.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
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?	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)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk, men en del av dreneringen er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Dette gjelder gavelvegg ved veranda/ terrasse. Terrengforholdet fører også til at overflatevann kan ledes inn mot boligen. Dette kan medføre føre til fuktskader i boligen på sikt. Videre mangler det stedvis topplist på utvendig fuktsikring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ettermontere topplist. Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft. På generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller bort fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Ringmur
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Området består av myr.	
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-1**

På synlige flater ble det ikke observert riss eller sprekker som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Deler av grunnmur er innkledd og kontroll i disse områdene er følgelig ikke utført.

6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse

Det er en kryp kjeller under deler av huset. Det er adkomst til kryp kjeller via utvendig åpning.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i kryp kjeller?

Nei

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av kryp kjelleren?

Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Målingen viser et akseptabelt fukttinnhold uten risiko for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Oppsummering av kryp kjeller**TG-1**

Ingen tegn på skader som krever tiltak.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Delvis innredet

Kjeller er innredet til boligformål og boder.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

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 utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av hulltaking og fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TG 2 settes med bakgrunn i at dette er en risikokonstruksjon kombinert med alder på deler av dreneringen.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Veranda/ terrasser

Type	Balkong, Terrasse
------	-------------------

Veranda med utgang fra stue og hovedinngang.

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

Balkonger og terrasser er fra rundt 2012- 2025.

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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
--	-----

Er balkong / terrassen teknet?	Nei
--------------------------------	-----

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-2**

Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. Det gjøres likevel oppmerksom på at deler av veranda/ terrasser er lagt direkte på bakken og bevegelser grunnet tele/ årstidsvariasjoner må påregnes. Videre anmerkes det manglende rekkverk på trapper.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må det etableres rekkverk på trapper.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
------	---------

Veranda med utgang fra soverom.

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

Balkong opplyses etablert i 2025.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold. Det gjøres også her oppmerksom på at veranda er lagt direkte på bakken og bevegelser grunnet tele/ årstidsvariasjoner må påregnes.	

6.7 Vinduer og dører: Nyere vinduer/ dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-3 lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra 2008, 2014 og 2020. Videre er det skiftet 2 vindusglass i kjeller juni 2025. Balkongdør på stue fra 2008 og balkongdør på soverom er fra 2020.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.8 Vinduer og dører: Eldre vinduer/ dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-3 lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra 1990 og byggeåret. Ytterdør av eldre ukjent dato.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmmer, 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?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer av eldre dato har følgelig aldringsmessige slitasjer. Videre er det ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av eldre vinduer må påregnes etterhvert.	

6.9 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med en kombinasjon av liggende og stående trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av kledningen 2014-2020. Utover dette er kledningen fra byggeåret.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
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
Eldre kledning bærer kledningen preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall.	
Utover dette fremstår fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Taket har saltaksform og er oppført av prefabrikkerte w-takstoler. Loftet er et kaldloft med luftespalter i raft, samt ventiler i gavlvegg. Takkonstruksjonen over tilbygget er lukket konstruksjon oppbygd av sperrer/dragere. Forsvarlig kontroll med tanke på oppbygging lar seg ikke gjøre uten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på dampsperre i himling og ventilering av takkonstruksjonen.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
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-2
Etter en visuell besiktigelse på kaldloftet ble det ikke registrert tegn til råteskader eller kondensproblemer på befaringsdagen. Det registreres misfarging stedvis i undertak, men ingen skader blir registrert på befaringsdagen. TG 2 er satt med bakgrunn i alder på hoveddelen.	

6.11 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp opplyses skiftet i 2020.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.	

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
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**

Ved en visuell kontroll av taket på loft og utvendig ble det ikke registrert symptom på svekkelser.

6.13 Taktekking

Type tekking Metallplater, Papp

Inspisert fra På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Hoveddelen av taktekkingen opplyses skiftet i 2020, samt at en del av papptekkingen opplyses skiftet i 2014.

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

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

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

Oppsummering av taktekking**TG-1**

Undersøkelsen viser ingen tegn på skader eller aktive lekkasjer på befaringsdagen. Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

6.14 Utstyr på tak

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

Oppsummering av utstyr på tak**TG-1**

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik da spesielt på soverom mellom 15 og 20 mm.

Eier opplyser at det har vært arbeider i grunnen i forbindelse med tilbygget ved soverommene. Deler av grunnmur/ grunn ble pølet og grunnmur/ etasjeskille ble rettet.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig kontroll med tanke på stabilitet.

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Element

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Vedovn fra 2014.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?

Ja

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

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

Pipevanger er kledd/tildekket utover det som er tillatt i kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

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
Innredningen opplyses oppgradert i 2023 og fremstår uten skader.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Kullfilteravtrekket fungerte etter en enkel test. Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
I tillegg til omluftsvifte(kullfiltervifte) anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.	

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Bruksendring av kjeller er søkt og godkjent i 2001 med ferdigattest datert 25.09.2025. Rom benevnt som soverom (29,5 m²) i tilbygd del er opprinnelig godkjent som bod. Bruksendringen fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (oppholdsrom) er søknadspiktig tiltak og er ikke byggemeldt eller godkjent. Tilbygg/påbygg ved tidligere garasje/ bod i 1. etasje er søkt og godkjent med ferdigattest i 2019. To soverom i tilbygg/ påbygg oppført før byggesak i 2019, men fremstår uten byggesak i dokumentasjonen oversendt fra kommunen. Tiltaket er søknadspiktig.	
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?	Nei
Midlertidig brukstillatelse er datert 15.05.1979. Godkjenning av innredning i kjeller er datert 01.08.2001. Ferdigattest på tilbygget er datert 19.03.2020.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vinduer er for små på bod som nå er benyttet som soverom i forhold til krav til dagslys. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

6.19 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Ja

Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?

Ja

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Rommet opplyses oppgradert i 2018 og fremstår uten tegn på skader.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

TG 2 settes med bakgrunn i naturlig avtrekk/ manglende dreksåpning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilerings. Waterguard som stenger vannet ved lekkasje anbefales etablert på rommet.

6.20 Trapp

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-2

Trappen mangler håndløper på begge sider. Utover dette fungerer trapp som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må det etableres håndløper på veggene i henhold til dagens krav.

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/ kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
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 ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg av eldre dato har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.	

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
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
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør av eldre dato har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert på vaskerommet og fungerte som tiltenkt.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

6.23 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
---	-----

Type sikringer	Automatsikringer
----------------	------------------

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

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
---	----

Er det manglende kursfortegnelse?	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, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
---	-----

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Kursfortegnelsen i skapet er ikke merket med tall.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroaglig person. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2023	
Størrelse	
Ca. 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-0

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.26 Våtrom: Kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater/ malte plater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet er av eldre dato. Innredningen, samt stedvis etablerte våtromsplater opplyses skiftet i 2023.	
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
Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk og det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning ved en eventuell lekkasje/ tett sluk.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.	

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?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monteringsanvisninger.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

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

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	
TG-IU	
Avtrekket er fuktstyrt og ikke kontrollert.	

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 rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.27 Våtrom: Bad 1, 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet opplyses oppgradert rundt 2014.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater**TG-1**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

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?

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**

Sluket er et plastsluk og det blir ikke registrert skader. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Det gjøres også oppmerksom på misfarginger/ løse silikonfuger ved våtromsplater og at det er synlig fugging rundt blandebatteriet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-IU**

Avtrekket er fuktstyrt og ikke kontrollert.

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 rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.28 Våtrom: Bad 2, 1. etasje**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet opplyses oppgradert rundt 2020.

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?

Nei

Oppsummering av overflater**TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Videre måles det begrenset fall/stedvis flatt gulv i dusjsonen. Stedvis misfarginger i silikonfuger.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

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?	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	
Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Det er plassert et rørskap bak servanten og det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer/ skap i vegg til servant.	

Sanitærutstyr

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	
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilerings	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	
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.29 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse

Vaskerommet er av eldre dato og har malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum, bereder, stoppekran, vannmåler og naturlig avtrekk. Sluket er et plastsluk og det måles fall mot sluk.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig.

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant