

Fevågsjøen 50 7110 FEVÅG

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1952
Enebolig BRA:	192 m ²
Enebolig BRA-i:	192 m ²
Sum alle bygg BRA:	238 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	192 m ²
Rapportdato:	15.12.2025 (Gyldig til 15.12.2026)

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

21

TG-3

4

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38080>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Utstyr på tak	TG-3 som følger av mangelfull takstige og manglende snøfangere
Ildsted/Skorstein	TG-3 som følger av at pipa er synlig iht forskrifter.
Elektrisk	TG-3 er satt grunnet påviste avvik og manglende dokumentasjon på anlegget.
Våtrom: Vaskekjeller	TG-3 er satt som samlet tilstandsgrad da rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom .

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG-2 er satt grunnet påviste avvik og symptomer på fuktgjennomgagn i grunnmur/gulv mot grunn samt alder på dreneringen med risiko for kort gjenværende levetid.
Grunnmur og fundament	TG-2 grunnet påviste riss
Rom under terreng	TG-2 settes grunnet påviste indikasjoner på fuktgjennomgagn i grunnmur/gulv mot grunn
Balkong, terrasse, platting	TG-2 som følger av påviste skjevheter og lavt rekkverk etter dagens krav.
Vinduer og dører: Eldre en 2015	TG-2 er satt grunnet påvist slitasje og alder med risiko for punkteringer i tiden som kommer.
Yttervegger	TG-2 er satt som følger av påviste riss i overflater
Loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2 er satt grunnet påviste misfarging/fuktmerker på kaldloft.
Taktekking	TG-2 som følger av begrenset kontroll og manglende dokumentasjon på utførelse.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG-2 grunnet målte skjevheter og standardens krav til godkjente måleavvik.
Kjøkken	TG-2 grunnet ufagmesig avløpsrør under vasken.
Toalettrom	TG-2 som følger av at det ikke er etablert dreksåpning fra innebygget sistene. og påvist sprekk i flis ved toalett.
Trapp	TG-2 er satt grunnet påviste avvik i henhold til dagens krav, selv om dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.
Avløpsrør	TG-2 grunnet alder og risiko for plutselige lekkasjer

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannledninger	TG-2 grunnet alder og risiko for plutselige lekkasjer
Varmtvannsbereder	TG-2 da det ikke er etablert lekkasjesikring av berederen.
Ventilasjon	TG-2 er satt grunnet begrenset luftutskiftning
Våtrom: Bad - Overflater	TG-2 er satt grunnet påviste forhold med bom i fliser og riss i flisfuger samt avvik fall/høydeforskjell etter dagens krav.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er satt som følger av ukjent alder på tettesjiktet med risiko for kort gjenværende levetid samt udokumentert utførelse på utførte arbeider.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG-2 grunnet ufagmessig tatting av avløp under vask.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	TG-2 grunnet naturlig avtrekk.
Våtrom: Bad - Fukt	TG-2 er satt grunnet påviste indiksjoner på fukt i område rundt dusjkabinett/sluk med ukjent årsak.

Lovlighet

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

Takhøyde i underetasjen er under 220cm

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.12.2025

Rapportdato
15.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: Karin Rygh
Navn: Tor Inge Rygh

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

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

Det er purret på egenerklæring, men ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Joachim Helseth Dalum Telefon: 95842952
Firma: Takst-forum Trøndelag AS Epost: jd@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Egne premisser:

Rapporten legger til grunn husets tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde byggets standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler

Det gjøres oppmerksom på at alle fuktmålinger utført på befaringsdagen er øyeblikksmålinger og gir et bilde av konstruksjonens fuktnivå i det øyeblikket målingen ble utført. Dette kan ikke sammenlignes med fuktmålinger utført over tid hvor konstruksjoner overvåkes over et lengre tidsrom og variasjoner i forbindelse med bruk av boligen eller utvendige forhold kan gi endringer i målinger.

Informasjon om boligen

Adresse: **Fevågsjøen 50, 7110 Fevåg**

Kommunenr:	5054	Gårdsnr:	140	Bruksnr:	156	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1952 - I følge eier					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblede glass

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere 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.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	192	192	0	0	23
Garasje	46	0	46	0	0
Totalt m²	238	192	46	0	23

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	72	72	0	0	0
1. etasje	71	71	0	0	23
Loft	49	49	0	0	0
Totalt m²	192	192	0	0	23

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	58	49	9
Totalt m²	58	49	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	72	17	55	Gang/trapp, vaskerom.	3 boder.
1. etasje	71	70	1	Stue, kjøkken, bad, toalett, gang/trapp, entre.	Bod.
Loft	49	49	0	4 soverom, gang/trapp	
Totalt m²	192	136	56		

Bygning: Garasje

Hovedareal

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

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	46	0	46		Garasje
Totalt m²	46	0	46		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
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
Dreneringen er av ukjent type og har ukjent alder og er følgelig vurdert som fra byggeåret. Boligen er plassert i skrånende terreng og terrenget er utformet slik at det er risiko for at vann blir stående mot grunnmur og vil gi en økt fuktbelastning med risiko for fukt gjennomgang i grunnmuren. Utvendig fuktsikring av grunnmur ble ikke påvist og det gjøres oppmerksom på at dette vil kunne gi en økt fuktbelastning på grunnmuren. Videre ble det påvist indiksjoner på fuktgjennomgang ved innvendig inspeksjon. Påviste forhold kan skyldes nedsatt funksjon/svikt i drenering/utvendig fuktsikring eller kapillært opptrekk fra grunnen da det med bakgrunn i byggeåret ikke var normalt og etablere fuktsikring mot grunn på samme måte som i dag. Det vil med bakgrunn i dette være påregnelig med forhøyede fuktverdier, noe som må hensyntas ved innredning og bruk av underetasjen. TG-2 er satt grunnet påviste avvik og symptomer på fuktgjennomgang i grunnmur/gulv mot grunn samt alder på dreneringen med risiko for kort gjenværende levetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlige observasjoner i underetasjen anbefales for og kunne avdekke negativ utvikling. Tiltak som med bakgrunn i alder og øvrige avvik vil være påregnelige, men må sees i sammenheng med videre bruk av etasjen og vurderes fortløpende.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

For og kunne bekrefte om påviste forhold er under utvikling eller er stabile forhold må det gjennomføres ytterligere undersøkelser over tid, noe som faller utenfor denne rapportens mandat og ikke er utført.

TG-2 grunnet påviste riss

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker/riss i grunnmur, slik at forholdene kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. Ytterligere tiltak vurderes fortløpende.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng

Delvis innredet

Underetasjen framstår i hovedsak med fritt eksponerte overflater i mur og inneholder rom for lagring samt gang og vaskerom.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Eier opplyser om at vaskerommet er oppgradert senere år (se eget pkt) videre opplyses det om stedvis malings arbeider. Utover dette er historikken ukjent.

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

Nei

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

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det ble ikke påvist synlige skader, men det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur/gulv mot grunn. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Eier har som forebyggende tiltak benyttet luftavfukter i underetasjen og opplyser at dette har fungert.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell innredning av kjelleren med organiske materialer ikke vil være anbefalt med bakgrunn i overnevnte forhold.

TG-2 settes grunnet påviste indikasjoner på fuktgjennomgang i grunnmur/gulv mot grunn

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig slik de framstår på befaringsdagen så lenge kjelleren benyttes som i dag og god lufting opprettholdes.

Som forebyggende tiltak anbefales jevnlig ettersyn med overflater slik at en negativ utvikling avdekkes tidlig og tiltak (som er påregnelige over tid) kan iverksettes. Videre bruk av avfukter anbefales.

Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert en terrasse i tre konstruksjon med utgang fra stuen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Konstruksjonen opplyses og ha ukjent alder, men rekkverket ble i følge eier oppgradert i 2025	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
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?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Det anmerkes mindre skjevheter i terrassen som ikke vurderes og ha betydning for konstruksjonen slik det framstår i dag, men det gjøres oppmerksom på at det ikke er påvist om forholdet er stabilt eller under utvikling, noe som krever undersøkelser over tid og faller utenfor denne rapportens mandat. Videre anmerkes det at rekkverk er lavere en dagens krav på 100cm.	
TG-2 som følger av påviste skjevheter og lavt rekkverk etter dagens krav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Ytterligere undersøkelser over tid anbefales for og kunne si noe om de påviste skjevheter er stabile I eller under utvikling. Tiltak vurderes deretter.	

6.5 Vinduer og dører: Nyere en 2015.

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at vinduer på hovedplan og loft er fra ca 2016 Ytterdør på hovedplan fra 2025. Terrassedør på hovedplan fra samme tid som vinduer i PVC	
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	
Vinduer og dører i yttervegg nyere en 2015 framstår uten synlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold i tiden som kommer.	

TG-1

6.6 Vinduer og dører: Eldre en 2015

Beskrivelse	
Kjeller vinduer med koblet glass. 3 vinduer med 2-lags glass på hovedplan. (entre og stue)	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Vinduer og dører har ukjent alder, men antas og være fra byggeåret.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
Utvendig overflater er værslitte/soltørket , videre anmerkes det at på grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Det registreres stedvis misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens. Det ble ikke påvist punkterte vinduer under befaringen, men det gjøres oppmerksom på at det grunnet alder på vinduer vil være påregnelig med plutselige punkteringer i tiden som kommer. TG-2 er satt grunnet påvist slitasje og alder med risiko for punkteringer i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vinduer og dører eldre en 2015 vurderes og fungerer som tiltenkt med dagens tilstand, men grunnet påviste avvik og alder vil det være påregnelig med utskiftninger i tiden som kommer. Inntil en utskiftning foreligger anbefales utvidet og hyppig vedlikehold av vinduer/dører for lengst mulig levetid.	

TG-2

6.7 Yttervegger

Type fasade	Murpuss
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses at fasaden er sporadisk vedlikeholdt ved behov.	

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det anmerkes stedvis riss i overflater som bør tettes for og unngå videre utvikling. Årsak er ikke kjent kontrolleres over tid for og bekrefte/avkrefte negativ utvikling. Utover dette ble det ikke påvist synlige skader i fasaden. TG-2 er satt som følger av påviste riss i overflater	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Riss bør tettes og deretter observeres over tid for og kunne bekrefte/avkrefte negativ utvikling. Tiltak vurderes fortløpende.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Loftet er i hovedsak innredet med skrå kledde himlingsflater. Det er etablert en luke i taket for adkomst til møneloft.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Takkonstruksjonen er i hovedsak en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert. På kaldloftet registreres det stedvis misfarging i undertak og da spesielt rundt pipa. det måles ingen fukt på befaringsdagen og forholdet vurderes derfor og være fra før taket ble skiftet. Forholdet bør allikevel holdes under observasjon for og kunne bekrefte dette. Videre gjøres det oppmerkning på at isolasjon en mangelfull på kaldloftet. TG-2 er satt grunnet påviste misfarging/fuktmerker på kaldloft.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig ettersyn anbefales for og kunne avdekke eventuell negativ utvikling. Tiltak vurderes fortløpende. Det gjøres oppmerksom på at ved eventuell etablering av isolasjon må lufting hensyntas.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp opplyses og være fra 2018.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Renner og nedløp framstår uten synlige skader eller symptom på funksjonssvikt og vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
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
Konstruksjonen er inspisert visuelt fra bakken da det ikke var etablert forsvarlig adkomst til taket på befaringsdagen. Ved visuell inspeksjon fra bakken avdekkes ingen synlig skader eller symptom på svikt.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking opplyses skiftet ca 2015	
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?	Nei

Oppsummering av takteking**TG-2**

Det er foretatt en inspeksjon fra bakken da det ikke var reist stige på befaringsdagen. Videre er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket og kontrollen er derfor begrenset. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Ved visuell kontroll fra bakken ble det ikke påvist synlige skader, men det gjøres oppmerksom på at kontrollen er begrenset og det er ikke framlagt dokumentasjon på utførelsen.

TG-2 som følger av begrenset kontroll og manglende dokumentasjon på utførelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dokumentasjon anbefales innhentet. Eventuelt anbefales gjennomført en fullstendig kontroll av taket under tilstrekkelige sikkerhetsforhold

6.12 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?

Ja

Oppsummering av utstyr på tak**TG-3**

Det er teking med glatt overflate, noe som etter dagens krav krever snøfangere i alle områder folk/dyr kan oppholde seg. Dette vil i praksis si rundt hele boligen med unntak av fysiske avsperrede områder. Snøfangere er ikke etablert og det er i den forbindelse risiko for personskader i forbindles med snøras fra taket. Videre er takstigen mangelfull da den ikke går ned til raft.

TG-3 som følger av mangelfull takstige og manglende snøfangere

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Takstige må kompletteres og snøfangere etableres for god person sikkerhet. Det gjøres oppmerksom på at dette vil medføre økt belastning på takkonstruksjonen og bør beregnes av fagkyndig før montering av snøfangere.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

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

Ja

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

Det er foretatt en kontroll med nivåeringslaser i 2 tilfeldige rom per etasje hvor det ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

TG-2 grunnet målte skjevheter og standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
-----------	------

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Vedovn
--------------	--------

Dersom teglpipe - er 1 eller flere 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 bakken
--------------------------------------	------------

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-3**

Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak. Pipa har stedvis ingen synlige sider. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert.

TG-3 som følger av at pipa er synlig iht forskrifter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal). Videre bør det utføres en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Utbedringskostnader	10 000 - 50 000
----------------------------	------------------------

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-2
Det anmerkes ufagmessig tetting av avløpsrør under vasken som over tid kan medføre lekkasjer og påfølgende skader. Utover dette framstår kjøkkenet uten synlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold i tiden som kommer. Det ble ikke påvist fuktavvik i utsatte soner. TG-2 grunnet ufagmessig avløpsrør under vasken.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Avløp under vask bør utbedres.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Kjøkkenet har mekanisk vifte med avtrekk ut over kokesonen. Ved enkel test på befaringsdagen fungere avtrekket som tiltenkt.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert. For en avklaring rundt dette samt for en vurdering av eventuelle konsekvenser dette kan medføre for bruken av eiendommen anbefales det og kontakte kommunen for en uttalelse.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. For en avklaring rundt dette samt for en vurdering av eventuelle konsekvenser dette kan medføre for bruken av eiendommen anbefales det og kontakte kommunen for en uttalelse.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Takhøyde i underetasjen er under 220cm	

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
---	-----

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

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sisterner?	Ja
----------------------------	----

Er det manglende drepsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Ja
---	----

Oppsummering av toalettrom	TG-2
-----------------------------------	-------------

Det anmerkes en sprekk i veggflis bak toalettet. Noe som kan være et symptom på at bakenforliggende konstruksjon ikke er bygd for og tåle belastningen som påføres veggene ved balesetting av toalett skålen. Dette kan ikke bekreftes foruten destruktive inngrep i konstruksjonen og er ikke utført av undertegnede.

Videre er det ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygde sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

TG-2 som følger av at det ikke er etablert drepsåpning fra innebygget sisterner, og påvist sprekk i flis ved toalett.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Flis under toalett bør holdes under jevnlig ettersyn slik at en negativ utvikling avdekkes tidlig. Tiltak vurderes deretter. Videre bør det etableres avrenning fra innebygget sisterner eller lekkasje varsling slik at en eventuell lekkasje kan avdekkes tidlig.

6.18 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
----------------------------	-----

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
-----------------------------------	----

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
-----------------------------------	-----

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
---	-----

Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
--------------------------------	----

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Det ble ikke påvist synlige skader eller tegn til konstruksjonssvikt på befaringsdagen, men det anmerkes at trappen ikke tilfredsstiller dagens krav med tanke på sikkerhet med tanke på rekkverkshøyde og størrelse på åpninger. Videre er det ikke etablert håndløper på vegg slik det stilles krav til dag.

TG-2 er satt grunnet påviste avvik i henhold til dagens krav, selv om dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke krav om utbedringer opp til dagens krav, men det anbefales med hensyn til personsikkerheten og se på løsninger for bedre personsikkerhet. Spesielt med tanke på barn.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
----------------	------------------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
--	----

Det er gjennomført enkelte oppgraderinger ved behov.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
--	-----

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

Synlige avløpsrør framstår uten synlige skader eller symptom på lekkasjer. men det gjøres oppmerksom på at avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være risiko for plutselige lekkasjer i tiden som kommer.

Utvendige avløpsrør ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

TG-2 grunnet alder og risiko for plutselige lekkasjer

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Som forbyggende tiltak anbefales jevnlig ettersyn med avløpsrør slik at en negativ utvikling avdekkes hurtig. Behov for tiltak vurderes fortløpende.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
-------------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Det opplyses om sporadiske utbedringer ved behov.

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
Synlige vannledninger framstår uten synlige skader eller symptom på lekkasjer. men det gjøres oppmerksom på at vannledninger har nådd en alder hvor det vil være risiko for plutselige lekkasjer i tiden som kommer. Utvendige vannledninger ligger under bakken og er ikke vurdert. TG-2 grunnet alder og risiko for plutselige lekkasjer	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Som forbyggende tiltak anbefales jevnlig ettersyn med vannledninger slik at en negativ utvikling avdekkes hurtig. Behov for tiltak vurderes fortløpende.	

6.21 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
Eier opplyser om at det er foretatt oppgraderinger sporadisk ved behov. Historikken før eiers eiertid er ukjent.	
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?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anlegget er fra byggeåret, men det opplyses om at anlegget er oppgradert flere ganger etter byggeåret, men dette er ikke dokumentert. Det anmerkes ufagmessig etablering av spotter på kaldloft og det registreres stedvis berøringsfare i sikringskap og koblinger på kaldloft, noe som gir risiko for personskader. Videre anmerkes utette gjennomføringer i sikringsskapet. Det er ikke etablert kursoversikt i sikringsskapet iht krav.

TG-3 er satt grunnet påviste avvik og manglende dokumentasjon på anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

MED bakgrunn i de påviste avvik, ufagmessig utførelse og manglende dokumentasjon bør det snarlig gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroflaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Prisestimat gjelde el-kontroll

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

underetasje

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2012

Størrelse

ca 200L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring, utover dette ble det ikke påvist synlige skader og berederen vurderes og fungere som tiltenkt.

TG-2 da det ikke er etablert lekkasjesikring av berederen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres lekkasjesikring

6.23 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Boligen har kun naturlig ventilering. Noe som vil gi begrensede vilkår for luftutskifting i boligen.

TG-2 er satt grunnet begrenset luftutskifting

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnligte observasjoner i boligen for og kunne bekrefte om ventileringen er tilstrekkelig i forhold til bruksbelastningen. Tiltak vurderes fortløpende, men som et minimum anbefales mekanisk avtrekk fra våtrom i boligen etablert

6.24 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv, og flis og malte overflater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eler opplyser at rommets overflater ble oppgradert ca 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)?

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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk men dette er mindre en referansenivået og det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2. Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet. Videre anmerkes det riss i fuger og stedvis bom i fliser i området rundt dusjkabinettet, noe som kan være symptom på bakenforliggende fuktskader, men som ikke kan bekreftes uten destruktive inngrep i konstruksjonen. TG-2 er satt grunnet påviste avvik	
Anbefalte tiltak overflater	
Rommet fungere med dagens tilstand forutsatt at det fortsatt brukes med tett dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk. Videre må rommet tilegnes en forsiktig bruk og jevnlig ettersyn slik at en eventuell negativ utvikling avdekkes tidlig.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Rommetes tettesjikt opplyses og ha ukjent alder og er med bakgrunn i dette vurdert som fra byggeåret. Tettesjiktet har følgelig oppnådd en alder hvor det ikke lenger kan garanteres for tettheten i tiden som kommer. Eier har selv utført lokal utbedring av tettesjiktet rundt sluket ved etablering av ny sluk ca 2020.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG-2 er satt som følger av ukjent alder på tettesjiktet med risiko for kort gjenværende levetid samt udokumentert utførelse på utførte arbeider.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og udokumentert utførelse anbefales en oppgradering av rommet. Inntil en oppgradering foreligger forutsettes det at rommet fortsatt benyttes med tett dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk. Videre må rommet tilegnes en forsiktig bruk og jevnlig ettersyn med overflater slik at en negativ utvikling avdekkes tidlig og tiltak kan iverksettes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med servantskap, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Utstyret vurderes og fungere som tiltenkt og det ble ikke påvist skader utover hva som kan anses som normalt med tanke på alder. Det anmerkes ufagmessig tetting av avløp fra servant inne i innredningen som over tid kan medføre lekkasjer og skader på innredningen.

TG-2 grunnet ufagmessig tetting av avløp under vask.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Avløp under vask før byttes.

Ventilasjon

Type ventilerings

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

TG-2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Ja

Oppsummering av fukt

TG-2

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjsonen. Tilgjengelig vegg ved dør ble derfor valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Det anmekres at hullet ble tatt i et lite fuktutsatt område og det kan foreligge fuktskader som ikke lot seg påvise i områder med høyere fuktbelastning.

Ved bruk av fuktindikator registerets forhøyede fuktverdier i området rundt sluk/dusjkabinett, men det er ukjent om dette skyldes fuktskader i underliggende konstruksjoner eller kommer som følger av fuktopptrekk i fliser på oversiden av tettejktet er ikke påvist og bør følges opp videre.

TG-2 er satt grunnet påviste indiksjoner på fukt i område rundt dusjkabinett/sluk med ukjent årsak.

Anbefalte tiltak fukt

Ytterligere undersøkelser anbefales for og bekrefte årsak til de påviste indikasjoner på fukt i gulvet rundt sluk/dusjkabinett

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.25 Våtrom: Vaskekjeller

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Vaskekjelleren er ikke oppbygd som et våtrom etter dagens krav og tilfredsstiller følgelig ikke dagens krav til vannsikkerhet. Rommet vil derfor ikke tåle normal bruk etter dagens krav til våtrom og må oppgraderes.

Rommet har malte overflater og det er ikke etablert tetesjikt. Gulvet er av terrassebord og det er ikke synlig sluk på rommet. Eier opplyser at det er etablert en sluk i gulvet under terrassebordene, men denne er ikke tilgjengelig for kontroll.

Med bakgrunn i at rommet ikke er bygd som våtrom er ikke alle kontroll punkter for våtrom medtatt da rommet må oppgraderes for og tåle normal bruk etter dagens krav til våtrom.

TG-3 er satt som samlet tilstandsgrad da rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom .

Anbefalte tiltak

Rommet må oppgraderes for og tåle normal bruk etter dagens krav til våtrom. Det gjøre oppmerksom på at an oppgradering må utføres med tanke på fuktbelastningen rommet vil bli utsatt for fra utsiden med tanke på de påviste avvik nevnt under pkt "rom under terreng"

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.26 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Det er oppført en frittstående garasje på eiendommen. Garasjen har støpt gulv og ringmur av leca. Veggkonstruksjonen er av tre og er utvendig kledd med trepanel. Taket er et saltak og er utvendig tekket med metallplater. Det er to leddporter av metall.

Utover arealoppmåling og en enkel bygningsbeskrivelse er det ikke foretatt en videre vurdering av bygget. Dersom full forvisset vedrørende tilstand ønskes, anbefales det og gjennomføre en fullstendig tilstandsvurdering.

6.27 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Støttemur
- Vannbåren varme
- Varmesentral