

Hudiksvallvegen 33 7820 SPILLUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1973

BRA: 191 m²

BRA-i: 191 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

11

TG-2

22

TG-3

2

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, 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/34731>

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 TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på deler av taket. Snøfanger er kun montert over balkong.

Anbefalte tiltak

Snøfanger på hele taket må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på soverom i underetasjen innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på soverom i underetasjen over 20 mm.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det registreres beskjeden forekomst av saltutslag på grunnmur i garasje, uten at det ble registrert klare symptomer på redusert funksjon på dreneringen.

Bygningen ligger utsatt til for tilsig av overflatevann. Det blir opplyst under befaringen at det har blitt foretatt tiltak for sikker bortføring av overflatevann med utvendige sluk ol.

Anbefalte tiltak

Utvendige sluk bør kontrolleres og rengjøres ved jevne mellomrom.

Støttemur

Oppsummering

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg under trapp uten å registrere symptomer på fuktskader i kontrollert sted.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater (beskjedent omfang) i garasje som kan være et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Det er enkelte sprekker / skader i garasjegulv foran garasjeport.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres en nærmere vurdering / kontroll av garasje og fyrrom når forholdene ligger til rette.

Skade i garasjegulvet bør utbedres.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Balkongen er tekket med malt glassfibermembran.

Det påvises fuktmerker på undersiden av konstruksjonen ved inngangspartiet forårsaket av en eldre lekkasje. Ingen skadelig fukt målt under befaringen.

Det gjøres oppmerksom på at utkraget balkong av denne type er en utsatt konstruksjon med med fare for fuktinntrekk mot vegg. Det gjøres videre oppmerksom på alder vedr. tettesjikt. Overgang mellom balkongdekke og yttervegg vil være utsatt for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Pga. høyst usikker brukstid på tettesjikt bør nytt tettesjikt som et forebyggende tiltak monteres for å unngå lekkasjer som over tid kan forårsake skader i konstruksjonen.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass i balkongdør.

Det registreres uttrøkede kittfalsen i koblavinduer. Det er slitasje i enkelte vinduskarmer.

Anbefalte tiltak

Punktert glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele døren som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Pga. alder, normal slitasje utviklet over tid vil det være et økt vedlikeholdsbehov på vinduer og dører.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres enkelte sprekke-dannelser i kledning ved endeved, partier med slitt overflatebehandling.

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

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

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling i deler av fasaden må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i områder rundt fuktmerker ved pipe og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det registreres tegn til aktivitet etter mus / skadedyr på loftet.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang av aktivitet etter mus er påregnelig.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er innkledd på en side mot hall.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Det registreres kort avstand mellom vedovn og gulvbelegg i fyrrom.

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

Anbefalte tiltak

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

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og luftespalte for tilluft under dør.

Trapp

Oppsummering

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10 cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

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

Anbefalte tiltak

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskap fra byggeår med skrusikringer og automatsikringer.

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 29.04.2025. Avvik etter kontroll har blitt utbedret.

Det anmerkes at nippelføringer i topp av sikringsskapet ikke er festet tilstrekkelig, noe som forårsaker åpninger / hull i skapet som ikke er tette. Det blir opplyst under befaringen at avvik vedr. åpninger i sikringsskapet skal tettes med masse egnet til formålet.

Anbefalte tiltak

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer ol. uten dokumentasjon. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvet inn mot dusjkabinett / sluk er tilnærmet flatt.

Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25 mm.

Det registreres svakt fall til sluk som kan redusere muligheten for avrenning til sluk fra hele gulvflaten ved vannsøl / lekkasjer.

Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales bruken av dusjkabinett videreført.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig i sluk.

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

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres en liten skade i vask.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Det registreres svertesopp på vegg i skap mot kjølerom.

Anbefalte tiltak overflater

Pga. materialvalg på vegger må bruken av dusjkabinett videreføres.

Svertesopp bør fjernes / vaskes.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk. Det anmerkes at klemring i sluket ikke er festet tilstrekkelig med tilhørende skruer.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Oppsummering

Det er ikke etablert sikker avrenning for kondensvann fra aggregat.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging. Det anmerkes at rommet ikke er oppbygd som et "rom i rommet". Pga. tidvis høy fuktbelastning stilles spesielle krav til oppbygging pga. risikoen forbundet med slike konstruksjoner. Det ble ved punktvis fuktsøk i overflater ble registrert symptomer på skader under befaringen.

Anbefalte tiltak

Ønskes full visshet rundt oppbygging og tilstand må det gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Sikker avrenningsmulighet for kondensvann fra aggregat bør etableres.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

1.etg: Lettvegg mellom stue og kjøkken er tatt bort, bygd åpen løsning mellom stue og kjøkken.

U.etg: Det er montert dør mellom bod/fyrrom og garasje. En bod er tatt i bruk som kjølerom. Hobbyrom er i dag tatt i bruk som kjellerstue.

Det gjøres oppmerksom på at bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktige tiltak. Det er ikke fremlagt søknad om bruksendring av hobbyrom til kjellerstue.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Det er ikke montert gasstett dør mellom garasje/fyrrom og oppholdsrom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.8.2025

Rapportdato
31.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Georg Frisendal, dødsbo**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Jan Ove Frisendal**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Frode Kvaløseter** Telefon: **92208459**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag** Epost: **frode.kvaloseter@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Byggmester/takstmann

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: **Hudiksvallvegen 33, 7820 Spillum**

Kommunenr:	5007	Gårdsnr:	20	Bruksnr:	380	Festnr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1973 - Ferdigattest					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk kledd med stående tømmermannspanel og teglstein. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass og 2-lags isolerglass.

Hagebod 1 anlagt på terreng. Vegger er oppført i liggende plank. Taket er et saltak og er tekket med metallplater.

Hagebod 2 anlagt på terreng. Vegger er oppført i bindingsverk kledd med spaltepanel. Taket er et flatt tak tekket med papp.

Hagebod 3 har åpen fundamentering på pilarer. Vegger er oppført i bindingsverk kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med pappshingel. (Bod 3 er oppført på fellesareal / ikke på tomt)

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2015	Montert ny bordkledning på en gavlvegg i ca: 2015.	Nei
2015	Lagt ny takteking, montert nye takrenner og nedløp i ca: 2015.	Nei
2015	Montert luft til luft varmepumpe i ca: 2015.	Nei
2019	Oppussing av bad i ca: 2019.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen 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)
Hovedbygg	191	191	0	0	31
Hagebod 1	7	0	7	0	0
Hagebod 2	7	0	7	0	0
Hagebod 3	0	0	0	0	0
Totalt m²	205	191	14	0	31

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	100	100	0	0	0
1. etasje	91	91	0	0	31
Totalt m²	191	191	0	0	31

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	100	57	43	Vindfang, hall, gang, kjellerstue, soverom, wc, vaskerom.	Garasje, fyrrom, bod, kjølerom.
1. etasje	91	91	0	Gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad/wc.	
Totalt m²	191	148	43		

Bygning: Hagebod 1

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	7	0	7	0	0
Totalt m²	7	0	7	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	7	0	7		Bod.
Totalt m²	7	0	7		

Bygning: Hagebod 2

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	7	0	7	0	0
Totalt m²	7	0	7	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	7	0	7		Bod
Totalt m²	7	0	7		

Bygning: Hagebod 3

Hovedareal

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

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	5	0	5
Totalt m²	5	0	5

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	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?	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/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det registreres beskjeden forekomst av saltutslag på grunnmur i garasje, uten at det ble registrert klare symptomer på redusert funksjon på dreneringen. Bygningen ligger utsatt til for tilsig av overflatevann. Det blir opplyst under befaringen at det har blitt foretatt tiltak for sikker bortføring av overflatevann med utvendige sluk ol.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utvendige sluk bør kontrolleres og rengjøres ved jevne mellomrom.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Grunnmur i betong utvendig pusset. Innvendig er hovedarealet utlektet og kledd med plater. Dette bidrar til begrenset kontroll mtp. riss, sprekker og skjevheter.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

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

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

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Det er bygd en liten forstøtningsmur i naturstein på oversiden av boligen.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Nei

Oppsummering av støttemur**TG-2**

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Delvis innredet

Hoveddelen av sokkeletasjen er innredet til boligformål. Pga. lagrede gjenstander og utstyr er deler av arealet i fyrrom og garasje ikke fullt ut inspisert under befaringen.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Nei

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

Ja

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 er foretatt hulltaking i nedre del av vegg under trapp uten å registrere symptomer på fuktskader i kontrollert sted.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater (beskjedent omfang) i garasje som kan være et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Det er enkelte sprekker / skader i garasjegulv foran garasjeport.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres en nærmere vurdering / kontroll av garasje og fyrrom når forholdene ligger til rette.

Skade i garasjegulvet bør utbedres.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en balkong med tett dekke over garasje og inngangsparti.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Montert nytt rekkverk i ca: 2015.	
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?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Rekkverket er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.	
Balkongen er teknet med malt glassfibermembran.	
Det påvises fuktmerker på undersiden av konstruksjonen ved inngangspartiet forårsaket av en eldre lekkasje. Ingen skadelig fukt målt under befaringen.	
Det gjøres oppmerksom på at utkraget balkong av denne type er en utsatt konstruksjon med med fare for fuktinntrekk mot vegg. Det gjøres videre oppmerksom på alder vedr. tettesjikt. Overgang mellom balkongdekke og yttervegg vil være utsatt for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	
Pga. høyst usikker brukstid på tettesjikt bør nytt tettesjikt som et forebyggende tiltak monteres for å unngå lekkasjer som over tid kan forårsake skader i konstruksjonen.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Trevinduer med koblet glass.	
Ytterdør med 1-lags glass og balkongdør med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres punktert glass i balkongdør.	
Det registreres uttrukne kittfalsen i koblavinduer. Det er slitasje i enkelte vinduskarmen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Punktert glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele døren som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.	
Pga. alder, normal slitasje utviklet over tid vil det være et økt vedlikeholdsbehov på vinduer og dører.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Teglstein
Veggkonstruksjoner i bindingsverk kledd med stående tømmermannspanel. Sokkelfront er kledd med teglstein.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny bordkledning på gavlvegg i ca: 2015.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

Det registreres enkelte sprekkdannelser i kledning ved endeved, partier med slitt overflatebehandling.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling i deler av fasaden må påregnes.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Kaldtloft

Det er etablert et kaldtloft. Adkomst via en isolert luke i gang med nedfellbar stige.

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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

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

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i områder rundt fuktmerker ved pipe og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det registreres tegn til aktivitet etter mus / skadedyr på loftet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang av aktivitet etter mus er påregnelig.

6.9 Renner og nedløp

Type

Metall

Takrenner og nedløp i metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Nye takrenner og nedløp montert i ca: 2015.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-1**

Ingen symptomer på skader.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Taket er et 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**

Ingen symptomer på skader.

6.11 Taktekking

Type tekking

Metallplater

Taket er tekket med metallplater.

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ny taktekking montert i 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 taktekking**TG-1**

Taktekkingen har solbleket overflate uten symptomer på skader.

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?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det mangler snøfangere på deler av taket. Snøfanger er kun montert over balkong.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger på hele taket må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på soverom i underetasjen innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på soverom i underetasjen over 20 mm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Teglpipes innvendig pusset.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Åpen peis
Det er montert vedovn i fyrrom og åpen peis i kjellerstue.	

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipe innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipa er innkledd på en side mot hall. Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbar materiale. Avstandskravet er 30 cm. Det registreres kort avstand mellom vedovn og gulvbelegg i fyrrom. Pipa er en teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter og laminert benkeplate uten symptomer på skader utover normal bruksslitasje.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er etablert mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekksviften fungerte tilfredsstillende etter enkel test.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
1.etg: Lettvegg mellom stue og kjøkken er tatt bort, bygd åpen løsning mellom stue og kjøkken. U.etg: Det er montert dør mellom bod/fyrrom og garasje. En bod er tatt i bruk som kjølerom. Hobbyrom er i dag tatt i bruk som kjellerstue. Det gjøres oppmerksom på at bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktige tiltak. Det er ikke fremlagt søknad om bruksendring av hobbyrom til kjellerstue.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Det er ikke montert gasstett dør mellom garasje/fyrrom og oppholdsrom.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
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	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd susterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og luftespalte for tilluft under dør.	

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10 cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.	
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10 cm.	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Synlige vannrør i kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av våtrom/kjøkken.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Sikringsskap fra byggeår med skrusikringer og automatsikringer.	
Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 29.04.2025. Avvik etter kontroll har blitt utbedret.	
Det anmerkes at nippelføringer i topp av sikringsskapet ikke er festet tilstrekkelig, noe som forårsaker åpninger / hull i skapet som ikke er tette. Det blir opplyst under befaringen at avvik vedr. åpninger i sikringsskapet skal tettes med masse egnet til formålet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer ol. uten dokumentasjon. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
-------------	-----------

Det ble montert en luft til luft varmpumpe i ca: 2015.

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

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
------------------------------------	-----

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ca: 2010

Størrelse

Ca: 200 ltr.

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-1
Det ble ikke registrert symptomer på lekkasjer / skader under befaringen, men det gjøres oppmerksom på at antatt levetid på beredere er 20 år.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vinduer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Med utgangspunkt i det etablerte anlegget blir funksjon opp mot bruksbelastning vurdert tilfredsstillende.	

6.25 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Gulvflis og våtromsplater ble montert i 2019.	
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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvet inn mot dusjkabinett / sluk er tilnærmet flatt. Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25 mm. Det registreres svakt fall til sluk som kan redusere muligheten for avrenning til sluk fra hele gulvflaten ved vannsøl / lekkasjer. Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales bruken av dusjkabinett videreført.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er et plastsluk under dusjkabinett.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
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
Klemring og membran er ikke synlig i sluk. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd susterne og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd susterne til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr TG-2	
Det registreres en liten skade i vask. Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Badet har naturlig ventilasjon.	
Oppsummering av ventilasjon TG-2	
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 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?	Nei
Oppsummering av fukt TG-1	
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom bak dusjonen uten å registrere symptomer på skader.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.26 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og malt strietapet på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Lagt flisgulv, år er ukjent.	
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?	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?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen. Det registreres svertesopp på vegg i skap mot kjølerom.	
Anbefalte tiltak overflater	
Pga. materialvalg på vegger må bruken av dusjkabinett videreføres. Svertesopp bør fjernes / vaskes.	

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?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk. Det anmerkes at klemring i sluket ikke er festet tilstrekkelig med tilhørende skruer. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert benkeskap, skyllekum, bereder, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Utover høy alder på tappearmatur over skyllekum ble det ikke registrert symptomer på skader.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig
Det er ventil i tak.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom mot bedreder uten å registrere symptomer på skader.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.27 Øvrig: Kjølerom

Beskrivelse
Rommet har belegg på gulv, panel på vegger og panel i innvendig tak.

Det er ikke etablert sikker avrenning for kondensvann fra aggregat.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging. Det anmerkes at rommet ikke er oppbygd som et "rom i rommet". Pga. tidvis høy fuktbelastning stilles spesielle krav til oppbygging pga. risikoen forbundet med slike konstruksjoner. Det ble ved punktvis fuktsøk i overflater ble registrert symptomer på skader under befaringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ønskes full visshet rundt oppbygging og tilstand må det gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Sikker avrenningsmulighet for kondensvann fra aggregat bør etableres.

6.28 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant