

Naustvoldveita 3 7717 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1978

BRA: 156 m²

BRA-i: 156 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

13

TG-2

14

TG-3

3

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/23671>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Trapp

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Trappen mangler håndløper på vegg som er et krav i dag.

Åpninger mellom trinn er for store.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Vaskerom i kjeller

Oppsummering av overflater

Gulvet er ujevnt og har stedvis motfall til sluk.

Dør mot gang er betydelig lavere enn resten av gulvet.

Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Det må etableres fall til sluk fra hele rommet.

Det må sikres mot lekkasjer ved dører, og dør som er lavere enn gulvet bør heves.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Oppsummering av ventilasjon

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet må etableres. Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør anbefales.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det registreres stedvis manglende topplst.

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

Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling. Det ble målt en vektprosent fukt på 21,4 ved piggmåling i trevirke ifm hulltaking.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12 vektprosent i treverk.

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering

Fuktig: 16-19 vektprosent i treverk. Fare for mugg og stripet borebille.

Meget fuktig: 20-27 vektprosent i treverk. Fare for råte, mugg, stripet borebille og råtebille.

Vått: Over 27 vektprosent i treverk. Fare for all sopp, skadedyr og kondensering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Kjeller bør holdes under observasjon og god utlufting ivaretas.

For videre omtale se "rom under terreng".

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Det er i tidligere salgsrapport opplyst om skjevheter pga jordpress fra gårds plass, noe som i 2010 ble forsøkt utbedret med utvendig masseutskiftinger samt muring av ny forstøtningsvegg i kjeller. Det er ikke opplyst om endringer siden da, og nåværende eier har i stor grad innredet kjelleren, så svært lite av grunnmuren er synlig. Forholdet anbefales likevel forsøkt holdt under oppsikt.

Anbefalte tiltak

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

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod.

Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader. Det ble målt en vektprosent fukt på 21,4 ved piggmåling ifm hulltaking.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12 vektprosent i treverk.

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering

Fuktig: 16-19 vektprosent i treverk. Fare for mugg og stripet borebille.

Meget fuktig: 20-27 vektprosent i treverk. Fare for råte, mugg, stripet borebille og råtebille.

Vått: Over 27 vektprosent i treverk. Fare for all sopp, skadedyr og kondensering.

Oppholdsrommene kan kun ventileres via åpning av vindu. Bod har ventiler på yttervegg.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Bedre ventilering bør etableres.

For utfyllende informasjon se punkt om «Drenering».

Vinduer og dører

Oppsummering

Vindu fra byggeår er værslitt.

Det er ufullstendig beslag under vinduer og balkongdør. Det er etablert vannbord, men ikke beslag. Det er stedvis ikke fuget mellom vannbord og vindu, noe som gjør at vann kan komme inn mellom vannbord og vindu og på sikt forårsake fuktskader og råte.

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

Anbefalte tiltak

Vindu fra byggeår kan vurderes skiftet da alle andre vinduer er skiftet.

Det bør etableres beslag under vinduer og balkongdør, og beslaget bør føres inn i beslagspor under vinduer/balkongdør for korrekt utførelse.

Vinduene i seg er i god stand.

Justeringer/smøring anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

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

Det er ved tilfeldig kontroll registrert en plass med manglende musetetting.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Taktekking

Oppsummering

Det er observert rustdannelse på beslag.

Det registreres skadet topp på beslag til kloakklufting. Der vil vann kunne komme inn og renne på undertak og ved gjennomføringer i undertak.

Anbefalte tiltak

Skadde beslag må repareres/skiftes.

Taggjennomføringer/loft bør kontrolleres for fuktgjennomtrenging/fuktskader når det er mulig.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under sutluken.

Det registreres rust/lakkavskalling på beslag.

Anbefalte tiltak

Ildfast plate under sotluke bør etableres. Den skal gå minimum 30 cm utenfor sutluken.

Pipebeslaget bør utbedres/skiftes.

Avløpsrør

Oppsummering

Stakeluke påvist bak luke på vegg i den ene gangen i kjelleren.

TG-2 er satt mtp at det er ukjent om avløpsrør er byttet etter byggeår, og dermed kan ha en høy alder.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på at alder på anlegget kan være høy, kan skader plutselig oppstå.

Elektrisk

Oppsummering

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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. 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.

Det forekommer at sikringer løses ut. Dette gjelder kurs nr 6, til oppvaskmaskin og stikk på vaskerom. Kursen er for liten til å tåle belastning av samtidig bruk av oppvaskmaskin på kjøkkenet og panelovn på vaskerommet.

Det registreres kabler sikret med wago i himling på stue. Det har tidligere vært påkoblet en lampe.

Anbefalte tiltak

Nevnte forhold ifm sikring på kurs nr 6 bør utbedres.

Kabler sikret med wago i himling på stue må påkobles en lampe eller kobles fra så de ikke er strømførende.

Ventilasjon

Oppsummering

Flere oppholdsrom mangler ventilering ut over muligheten til å åpne vindu.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert på oppholdsrom der det mangler.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dette forholdet, men bom i flis anbefales overvåket over tid for å se om flis og/eller fuger løsner/sprekker.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det ble i 2024 oppdaget en lekkasje i dusjsonen på rommet. Denne er utbedret som egeninnsats/dugnad av ufaglært. Det opplyses om at det ble foretatt arbeider på membran, der ny og gammel membran er overlappet. Det er ingen garanti som stilles for at dette er i orden og tett. Tilstandsgrad må ses i sammenheng med at ikke hele membranen er skiftet, og at arbeidet er utført av ufaglært. Det presiseres at det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå fritt vann på overflater da det knyttes usikkerhet til tettheten på rommet.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Med bakgrunn i alder og slitasje på membran står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Våtrom: Vaskerom i kjeller

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Stativ til bereder har ben ført under flis uten synlig tetting.

Det er ikke etablert sokkellister, og alulister med våtromsplater er satt nesten helt ned på gulv med kun en silikonfuge under.

Det er ikke fuget mellom sokkellist og våtromsplater.

Enkelte hjørnelister dekker ikke skjærflate på våtromsplater.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Manglende fugemasse mellom sokkellist og våtromsplater anbefales påført.

Rommet bør ikke utsettes for fritt vann.

Oppsummering av fukt

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking annet enn i kledningen som dekker muren på tilstøtende rom.

Ved fuktsøk på våtromsplater vises ingen tegn til fukt.

Ved fuktsøk på gulvet vises det tegn til fukt, men dette kan bl.a. skyldes vannsøl etter flytting av vaskemaskin.

Anbefalte tiltak fukt

Forholdet anbefales observert over tid for å se etter endring.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er etablert en takluke til loftet, men denne er uten stige, og boligen er fraflyttet så det var ingen stol/gardintrapp til stedet. Inspeksjonene er derfor begrenset til en visuell kontroll av himlingen under loftet.

Anbefalte tiltak

Takluke med stige for adkomst til loft anbefales etablert.

Loftet må kontrolleres når det er mulig.

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

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen. Vinduer er for høyt opp på veggen og mangler fastmontert stige eller tilsvarende under for rømning. Dette har eier opplyst at skal utbedres.

Da det er foretatt ombygging fra tilleggsdel til hoveddel av rom i kjeller, er vinduene som er montert på de nye soverommene i kjelleren godkjente med tanke på lysinnslipp, selv om de ikke ville vært det om boligen ble bygd i dag. Det er et unntak ifm krav til lysinnslipp som gjelder for boliger som er oppført før 1. juli i 2011.

Følgende må være oppfylt:

For bruksendring som omfattes av vilkårene i § 1-2 åttende ledd, kan kravet til dagslys oppfylles ved at hvert rom har minst ett vindu mot det fri. Vinduet må ha høyde minimum 0,60 m og bredde minimum 0,50 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,50 m.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.10.2024

Rapportdato
18.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: Steffen Roel

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Representant v/befaring: Undertegnede fikk gjennomgang av boligen med hjemmelshaver dagen før befaringsdato.

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

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

Norconsult 

Om bygnings sakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

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

Informasjon om boligen

Adresse: Naustvoldveita 3, 7717 Steinkjer

Kommunenr: 5006 Gårdsnr: 336 Bruksnr: 15 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1978 - Tatt fra ferdigattest.
Bolitetype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2018/2019	Montering av strøm i kjeller og garasje. Montering av elbil lader - Utført av NTE/Tensio. Samsvarserklæring er forevist. Det er byttet til større kjellervindu. Egeninnsats u/dokumentasjon. Montert snøfangere og takstige. Egeninnsats u/dokumentasjon. Montert port på garasje. Egeninnsats u/dokumentasjon. Lektet ut 10 cm, etterisolert 10 cm, vindspærre, byttet alle vinduer (unntatt på gangen), byttet terrassedør og bordkledning. Innredet 3 rom i kjeller. Egeninnsats u/dokumentasjon.	Ja
2024	Det ble oppdaget en lekkasje i dusjsone på badet. Denne er utbedret ved egeninnsats/dugnad av ufaglært - Opplyst i egenerklæring.	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. 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)
Hovedbygg	156	156	0	0	30
Garasje	44	0	44	0	0
Totalt m²	200	156	44	0	30

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	74	74	0	0	0
1. etasje	82	82	0	0	30
Totalt m²	156	156	0	0	30

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	75	59	16	2 ganger, vaskerom og 2 soverom/oppholdsrom.	Bod.
1. etasje	82	82	0	Entre, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.	
Totalt m²	157	141	16		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasert balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	44	0	44	0	0
Totalt m²	44	0	44	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	44	0	44		Garasje
Totalt m²	44	0	44		

Kommentar til arealberegning

Eventuelle avvik i ny og gammel arealstandard skyldes avrundingsregler.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dreneringen er i tidligere salgsrapport opplyst skiftet langs alle vegger i 2010.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	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

Det registreres stedvis manglende topplis.

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

Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling. Det ble målt en vektprosent fukt på 21,4 ved piggmåling i trevirke ifm hulltaking.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12 vektprosent i treverk.

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering

Fuktig: 16-19 vektprosent i treverk. Fare for mugg og stripet borebille.

Meget fuktig: 20-27 vektprosent i treverk. Fare for råte, mugg, stripet borebille og råtebille.

Vått: Over 27 vektprosent i treverk. Fare for all sopp, skadedyr og kondensering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Kjeller bør holdes under observasjon og god utlufting ivaretas.

For videre omtale se "rom under terreng".

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-2	
<p>Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.</p> <p>Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.</p> <p>Det er i tidligere salgsrapport opplyst om skjevheter pga jordpress fra gårdsplass, noe som i 2010 ble forsøkt utbedret med utvendig masseutskiftinger samt muring av ny forstøtningsvegg i kjeller. Det er ikke opplyst om endringer siden da, og nåværende eier har i stor grad innredet kjelleren, så svært lite av grunnmuren er synlig. Forholdet anbefales likevel forsøkt holdt under oppsikt.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Kjelleren er innredet for boligformål og boder.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Innredning av kjelleren er gjort i 2018/2019. Søknad om godkjenning ligger til kommunen nå, men ombyggingen er ikke godkjent enda.	
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?	Ja

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod.

Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader. Det ble målt en vektprosent fukt på 21,4 ved piggmåling ifm hulltaking.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12 vektprosent i treverk.

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering

Fuktig: 16-19 vektprosent i treverk. Fare for mugg og stripet borebille.

Meget fuktig: 20-27 vektprosent i treverk. Fare for råte, mugg, stripet borebille og råtebille.

Vått: Over 27 vektprosent i treverk. Fare for all sopp, skadedyr og kondensering.

Oppholdsrommene kan kun ventileres via åpning av vindu. Bod har ventiler på yttervegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Bedre ventilering bør etableres.

For utfyllende informasjon se punkt om «Drenering».

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er i tidligere salgsrapport opplyst etablert i 2012.	
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?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Rekkverket tilfredsstillt krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Ytterdør og terrassedør med glass.	
Innvendige fyllingsdører.	
Gangvindu fra byggeår har 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alle vinduer og terrassedør (bortsett fra vindu i gang og ytterdør) er skiftet. Vinduene ble skiftet i 2018/2019.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vindu fra byggeår er værslitt.	
Det er ufullstendig beslag under vinduer og balkongdør. Det er etablert vannbord, men ikke beslag. Det er stedvis ikke fuget mellom vannbord og vindu, noe som gjør at vann kan komme inn mellom vannbord og vindu og på sikt forårsake fuktskader og råte.	
Enkelte innvendige dører tar i karm/terskel og har behov for justering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vindu fra byggeår kan vurderes skiftet da alle andre vinduer er skiftet.	
Det bør etableres beslag under vinduer og balkongdør, og beslaget bør føres inn i beslagspor under vinduer/balkongdør for korrekt utførelse.	
Vinduene i seg er i god stand.	
Justeringer/smøring anbefales.	

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Boligen er etterisolert med 10 cm og har fått ny bordkledning. Dette gjelder alle vegger. Arbeidet ble utført i 2018/2019. Opplyst av eier.	

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
<p>Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.</p> <p>Det er ved tilfeldig kontroll registrert en plass med manglende musetetting.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
<p>Det er etablert en takluke til loftet, men denne er uten stige, og boligen er fraflyttet så det var ingen stol/gardintrapp til stedet. Inspeksjonene er derfor begrenset til en visuell kontroll av himlingen under loftet.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Takluke med stige for adkomst til loft anbefales etablert.</p> <p>Loftet må kontrolleres når det er mulig.</p>	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp er i tidligere salgsrapport opplyst å være fra 2011.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Det opplyses om at takrenner må renses da det står vann i de.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.10 Takteking

Type teking	Metallplater
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekkingen er i tidligere salgsrapport opplyst skiftet i 2011, sammen med undertak, sløyfer og lekter.	
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?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-2
Det er observert rustdannelse på beslag.	
Det registreres skadet topp på beslag til kloakklufting. Der vil vann kunne komme inn og renne på undertak og ved gjennomføringer i undertak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skadde beslag må repareres/skiftes.	
Takgjennomføringer/loft bør kontrolleres for fuktgjennomtrenging/fuktskader når det er mulig.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Snøfangere ble etablert i 2018/2019.	
Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.	
Takstige ble etablert i 2018/2019.	

6.12 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-1
Det registreres små målbare skjevheter på opptil 13 mm, men tiltak anses ikke som nødvendig.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert en vedovn på stuen og en vedovn i den ene gangen i kjelleren.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under sotluken.	
Det registreres rust/lakkavskalling på beslag.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ildfast plate under sotluke bør etableres. Den skal gå minimum 30 cm utenfor sutluken.

Pipebeslaget bør utbedres/skiftes.

6.14 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 2009 med profilerte fronter og plassbygd benkeplate i litex belagt med flis - opplyst i tidligere salgsrapport.

Nåværende eier opplyste at han har byttet oppvaskmaskin og stekeovn i tiden han har eid boligen.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Deler av kjelleren er nylig ombygd fra sekundærareal til primærareal. Dette er byggesøkt og godkjent. Ferdigattest fra Steinkjer kommune er forevist.

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Ferdigattest på opprinnelig bolig er forevist.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
<p>Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen. Vinduer er for høyt opp på veggen og mangler fastmontert stige eller tilsvarende under for rømning. Dette har eier opplyst at skal utbedres.</p> <p>Da det er foretatt ombygging fra tilleggsdel til hoveddel av rom i kjeller, er vinduene som er montert på de nye soverommene i kjelleren godkjente med tanke på lysinnslipp, selv om de ikke ville vært det om boligen ble bygd i dag. Det er et unntak ifm krav til lysinnslipp som gjelder for boliger som er oppført før 1. juli i 2011.</p> <p>Følgende må være oppfylt: For bruksendring som omfattes av vilkårene i § 1-2 åttende ledd, kan kravet til dagslys oppfylles ved at hvert rom har minst ett vindu mot det fri. Vinduet må ha høyde minimum 0,60 m og bredde minimum 0,50 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,50 m.</p>	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år.	

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Det er etablert en vindeltrapp i tre.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
<p>Det er ikke etablert rekkverk i trappen.</p> <p>Trappen mangler håndløper på vegg som er et krav i dag.</p> <p>Åpninger mellom trinn er for store.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.</p> <p>Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.</p> <p>Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør er av plast.	

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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?	Ukjent
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
<p>Stakeluke påvist bak luke på vegg i den ene gangen i kjelleren.</p> <p>TG-2 er satt mtp at det er ukjent om avløpsrør er byttet etter byggeår, og dermed kan ha en høy alder.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på at alder på anlegget kan være høy, kan skader plutselig oppstå.</p>	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Rør i rør systemet ble etablert i 2009. Opplyst i tidligere salgsrapport.</p> <p>Stoppekran er i samme salgsrapport opplyst å være fra 2014.</p>	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Fordelerskap er plassert på vaskerom.

Stoppekran er plassert på vaskerom.

6.19 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
Nåværende eier har fått utført følgende:	
Det er etablert strøm i garasje.	
Det er utført en del elarbeid i kjelleren.	
Det er montert elbil-lader.	
Det er også utført arbeid av tidligere eier. Samsvarserklæring på dette er i sikringsskapet.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ja
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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Det forekommer at sikringer løses ut. Dette gjelder kurs nr 6, til oppvaskmaskin og stikk på vaskerom. Kursen er for liten til å tåle belastning av samtidig bruk av oppvaskmaskin på kjøkkenet og panelovn på vaskerommet.

Det registreres kabler sikret med wago i himling på stue. Det har tidligere vært påkoblet en lampe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nevnte forhold ifm sikring på kurs nr 6 bør utbedres.

Kabler sikret med wago i himling på stue må påkobles en lampe eller kobles fra så de ikke er strømførende.

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpen ble etablert i 2018.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
For lengst mulig levetid og best mulig funksjon anbefales det gjennomført servicer med jevne mellomrom.	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Vaskerom
Fundament
Stativ på gulv.

Årstall	
2009	
Størrelse	
200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og mekanisk avtrekk på våtrom.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Flere oppholdsrom mangler ventilering ut over muligheten til å åpne vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert på oppholdsrom der det mangler.	

6.23 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble renoverert i 2009 - opplyst i tidligere salgsrapport.	
Det ble i 2024 oppdaget en lekkasje i dusjsonen på rommet. Denne er utbedret som egeninnsats/dugnad av ufaglært. Det opplyses om at det ble foretatt arbeider på membran, der ny og gammel membran er overlappet. Det er ingen garanti som stilles for at dette er i orden og tett. Tilstandsgrad må ses i sammenheng med at ikke hele membranen er skiftet, og at arbeidet er utført av ufaglært. Det presiseres at det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå fritt vann på overflater da det knyttes usikkerhet til tettheten på rommet.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	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

TG-2

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dette forholdet, men bom i flis anbefales overvåket over tid for å se om flis og/eller fuger løsner/sprekker.

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

TG-2

Det ble i 2024 oppdaget en lekkasje i dusjsonen på rommet. Denne er utbedret som egeninnsats/dugnad av ufaglært. Det opplyses om at det ble foretatt arbeider på membran, der ny og gammel membran er overlappet. Det er ingen garanti som stilles for at dette er i orden og tett. Tilstandsgrad må ses i sammenheng med at ikke hele membranen er skiftet, og at arbeidet er utført av ufaglært. Det presiseres at det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå fritt vann på overflater da det knyttes usikkerhet til tettheten på rommet.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Med bakgrunn i alder og slitasje på membran står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd systerne og et dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det opplyses om at toalettsetet er løst og må festes bedre.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

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

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon annet enn bilder av utførelse på utbedring av skade. Utbedringen er opplyst utført som egeninnsats av ufaglært, og det er derfor ingen garantier på arbeidet og utførelsen.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet ble renoveret og utvidet i 2018/2019. Arbeidet er i all hovedsak utført som egeninnsats.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	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	TG-3
Gulvet er ujevnt og har stedvis motfall til sluk.	
Dør mot gang er betydelig lavere enn resten av gulvet.	
Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.	
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).	
Anbefalte tiltak overflater	
Det må etableres fall til sluk fra hele rommet.	
Det må sikres mot lekkasjer ved dører, og dør som er lavere enn gulvet bør heves.	
Utbedringskostnader overflater	50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
--	----

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
---	-----

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
--	-------------

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Stativ til bereder har ben ført under flis uten synlig tetting.

Det er ikke etablert sokkellister, og alulister med våtromsplater er satt nesten helt ned på gulv med kun en silikonefuge under.

Det er ikke fuget mellom sokkellist og våtromsplater.

Enkelte hjørnelister dekker ikke skjærflate på våtromsplater.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Manglende fugemasse mellom sokkellist og våtromsplater anbefales påført.

Rommet bør ikke utsettes for fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert opplegg til vaskemaskin.

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

Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
---------------------------------------	-----

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
--------------------------------------	-------------

Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilering
------------------	-------------------

Oppsummering av ventilasjon	TG-3
------------------------------------	-------------

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet må etableres. Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør anbefales.

Utbedringskostnader ventilasjon	Under 10 000
--	---------------------

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
---	-----

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

Oppsummering av fukt

TG-2

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking annet enn i kledningen som dekker muren på tilstøtende rom.

Ved fuktsøk på våtromsplater vises ingen tegn til fukt.

Ved fuktsøk på gulvet vises det tegn til fukt, men dette kan bl.a. skyldes vannsøl etter flytting av vaskemaskin.

Anbefalte tiltak fukt

Forholdet anbefales observert over tid for å se etter endring.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.25 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant