

Høvdingvegen 122 7725 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1972

BRA: 208 m²

BRA-i: 187 m²

Samlet vurdering

TG-0

4

TG-1

11

TG-2

17

TG-3

3

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggssbygninger (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/32519>

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

Våtrom: Bad/wc 1.etg

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Gulvet er flatt og stedvis motfall. Fallforhold lokalt under dusjkabinett var ikke mulig å kontrollere / måle under befaringen.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall.

Det er skade/ sår i emalje / merker i flis etter tidligere dusjvegger.

Anbefalte tiltak overflater

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

Stipulert kostnad gjelder utbedring av fallforhold, nytt tettesjikt og overflater.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad/wc U.etg

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er ikke klemmt under klemring i sluk, er klemmt med slukrist over slukforlenger i sluk.

Det registreres feil utførelse av membran ved sluk. Det er løst plastdeksel og dårlig tilpassing av slukforlenger i sluket. TG-3 er satt pga. synlig skade selv om dette nødvendigvis ikke påfører skader da gulvet er støpt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Ytterligere undersøkelser må utføres. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Stipulert kostnad gjelder ytterligere undersøkelser rundt avvik vedr. sluk.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Under 10 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

Vaskerom med malt betonggulv, malt strietapet og malt murpuss på vegger. Utstyrt med benkeskap, vask, skyllekum, bereder og opplegg for avskemaskin. Det er lokalt fall på gulvet til plastsluk. Det er klaffventil på yttervegg.

Pga. alder og registrert slitasje er det behov for en renovering av rommet.

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Anbefalte tiltak

Renovering er påregnelig.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

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 forekomster av salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

Bygningen ligger i skrått hellende terreng og vil tidvis utsettes for tilsig av overflatevann.

Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Sokkeletasjen bør holdes under observasjon for å kartlegge utvikling over tid, vurdere ytterligere behov for tiltak.

Støttemur

Oppsummering

Det registreres enkelte sprekker / skader i betongstein på forstøtningsmur ved garasje.

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas å være som følge av jordtrykk eller telebelastning i forstøtningsmur ved utvendig hensetningsplass under balkong. Det er risiko for en skadeutvikling.

Anbefalte tiltak

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

Forstøtningsmur med skader i betongstein bør utbedres.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg under trapp.

Det registreres mineralutsalg (salt/kalkutsalg) i på overflater, også i hulltaking som er et symptom på fuktvandring i grunnmur.

Det måles et fukttinnhold på 21 vektprosent i hulltakingen under befaringen, som indikerer høy fuktighet i treverket som er i kontakt med grunnmur. Det ble ikke registrert symptomer på skader i treverk som er i kontakt med grunnmur i omkringliggende område.

Til opplysning har selger selv utført fuktmåling i samme hulltaking og målt treverket til 17 vektprosent som er å betrakte som tørt treverk noen dager etter befaringen for utarbeidelsen av rapporten.

Anbefalte tiltak

Målt fukt i treverk under befaringen kombinert med saltutsalg i grunnmursflater gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Balkong, terrasse, platting: Luftebalkong

Oppsummering

Åpninger i rekkverk er for stor opp mot håndlist på luftebalkongen. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Luftebalkongen er tekket med sink/metallplater fra byggeår. Balkong ut fra stue er tekket med membranduk.

Metall/sinkplater på luftebalkongen har pga. alder usikker usikker tilstand pga. høy alder/brukstid.

Det registreres fuktmerker i undersiden på balkong ut fra stue. Det måles skadelig fukt i et begrenset område mot utvendig hjørne.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser, årsak til fukt i balkongdekke må utføres, lekkasje i tettesjikt utbedres.

Vinduer og dører: Vinduer

Oppsummering

Det registreres harde tettelister som pga. dette tetter dårlig i vinduer fra byggeår og 90-tallet.

Det er opptrekk av fukt i endeved på glasslister i vinduer fra 90-tallet.

Enkelte kittfalsen i koblavinduer er uttørket, vil ha et økende vedlikeholdsbehov.

Koblavindu på bod lot seg ikke åpne pga. limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Ett soveromsvindu fra 90-tallet har treghet i betjeningsmekanisme / vrider.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.

Vinduer fra 90-tallet, vinduer fra byggeår vil ha et økende vedlikeholdsbehov.

Yttervegger

Oppsummering

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

Det er benyttet musesperre/bånd, men det registreres på vegg mot sør åpninger som er så store at mus kan trenge inn bak kledningen.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokale avvik innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30 mm.

Anbefalte tiltak

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

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

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

Murt peis på stue er ikke oppført i tråd med forskrift, uten at det er utført kompenserende tiltak.

Anbefalte tiltak

Avvik vedr. murt peis på stue bør lukkes.

Trapp

Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10 cm.

Åpninger mellom trinn er over 10 cm.

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.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler 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

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det er ingen umiddelbare behov da anlegget fungerer i dag, men skader kan oppstå pga. alder og vil utløse behov for tiltak.

Elektrisk

Oppsummering

Ledningsnett, brytere å stikk fra byggeår har nådd en anseelig alder uten uten dokumentasjon. Feil kan ikke utelukkes.

Dokumentasjon på arbeid utført i regi av selger på det elektriske anlegget finnes i Boligmappa.

Anbefalte tiltak

Deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret, har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Oppsummering

Det er tett terskel og ingen tilluftspalte ved dører.

Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: Bad/wc 1.etg

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Pga silikon er det ikke mulig å kontrollere om det er bruk av membran i sluk.

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

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 er en skade i betjeningspanel på klosett.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Avviket bør lukkes.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft ved dør og ventileringen av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Våtrom: Bad/wc U.etg

Oppsummering av overflater

Det mangler taklist/avslutning på rørgjennomføring (kloakklufting) i innvendig tak.

Anbefalte tiltak overflater

Avviket må lukkes.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggeskjema tegninger

Soverom i sokkeletasjen på byggetegninger benyttes i dag til kjellerstue, tilstøtende bod er innlemmet i dette arealet.

Disponibelt rom i sokkeletasjen på byggetegninger er innredet og benyttes som soverom.

Bod i 1.etg på byggetegninger over garasje er innredet og benyttes som soverom.

Det er ikke fremlagt søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.6.2025

Rapportdato
2.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: Rune Gjermo
Navn: Sissel Gjermo

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Frode Kvaløseter
Firma: Takst-Forum Trøndelag
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

Telefon: 92208459
Epost: frode.kvaloseter@tft.no



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.

Informasjon om boligen

Adresse: Høvdingvegen 122, 7725 Steinkjer

Kommunenr: 5006 Gårdsnr: 197 Bruksnr: 238 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1972 - Ferdigattest

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i én etasje over sokkel på grunnmur i støpt betong. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass, 3-lags isolerglass og 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1993	Tiltak på drenering.	Nei
2015	Bygd terrasse over åpen bod/carport. Montert nytt rekkverk på lufterbalkong.	Nei
2016	Montert balansert ventilasjonsanelgg.	Nei
2016	Montert ny kjøkkeninnredning.	Nei
2018	Utskiftinger av vinduer i 2018 og 2023.	Nei
2019	Montert nytt sikringsskap med automatsikringer.	Ja
2019	Montert luft til luft varmepumpe.	Ja
2021	Oppussing av bad.	Ja
2023	Etterisolert, montert ny bordkledning på 2 vegger.	Ja
2024	Montert ny ytterdør og garasjeport i 2024, nye balkongdører i 2019.	Nei
2024	Lagt ny takteking, montert nye takrenner og beslag.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	98	77	21	0	0
1. etasje	110	110	0	0	41
Totalt m²	208	187	21	0	41

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	98	62	36	Vindfang, kjellerstue, bad/wc, vaskerom og soverom.	2 boder og garasje.
1. etasje	110	103	7	Gang, stue, kjøkken, 3 soverom og bad/wc.	2 boder.
Totalt m²	208	165	43		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny drenering ble lagt i 1993.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
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 forekomster av salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fuktransport gjennom grunnmuren.	
Bygningen ligger i skrått hellende terreng og vil tidvis utsettes for tilsig av overflatevann.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.	
Sokkeletasjen bør holdes under observasjon for å kartlegge utvikling over tid, vurdere ytterligere behov for tiltak.	

6.2 Grunnmur og fundament

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

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Deler av grunnmuren er innvendig utlektet. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige sider for sprekker eller skader i disse områdene.

Ved visuell inspeksjon av synlige overflater ble det ikke registrert riss eller sprekker i grunnmuren.

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Det er etablert enkelte forstøtningsmurer i betongstein.

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 enkelte sprekker / skader i betongstein på forstøtningsmur ved garasje.

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas å være som følge av jordtrykk eller telebelastning i forstøtningsmur ved utvendig hensetningsplass under balkong. Det er risiko for en skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Forstøtningsmur med skader i betongstein bør utbedres.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Delvis innredet

Rom under terreng er en delvis innredet sokkeletasje med oppholdsrom, våtrom, boder og garasje.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Tilbygg garasje.

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

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg under trapp.

Det registreres mineralutsalg (salt/kalkutsalg) i på overflater, også i hulltaking som er et symptom på fuktvandring i grunnmur.

Det måles et fuktinnhold på 21 vektprosent i hulltakingen under befaringen, som indikerer høy fuktighet i treverket som er i kontakt med grunnmur. Det ble ikke registrert symptomer på skader i treverk som er i kontakt med grunnmur i omkringliggende område.

Til opplysning har selger selv utført fuktmåling i samme hulltaking og målt treverket til 17 vektprosent som er å betrakte som tørt treverk noen dager etter befaringen for utarbeidelsen av rapporten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Målt fukt i treverk under befaringen kombinert med saltutsalg i grunnmursflater gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Luftebalkong

Type	Balkong
Det er etablert en luftebalkong med tett dekke over utvendig inngangsparti.	
Det er etablert en balkong som har adkomst fra stue og hage.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nye terrassetremer og rekkverk ble montert på luftebalkongen i 2015.	
Balkong fra stue ble oppført ny i 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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Åpninger i rekkverk er for stor opp mot håndlist på luftebalkongen. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Luftbalkongen er tekket med sink/metalplater fra byggeår. Balkong ut fra stue er tekket med membranduk.

Metall/sinkplater på luftebalkongen har pga. alder usikker usikker tilstand pga. høy alder/brukstid.

Det registreres fuktmerker i undersiden på balkong ut fra stue. Det måles skadelig fukt i et begrenset område mot utvendig hjørne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser, årsak til fukt i balkongdekke må utføres, lekkasje i tettesjikt utbedres.

6.6 Vinduer og dører: Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 og 3-lags glass og koblet glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det er blitt skiftet vinduer på 90-tallet, i 2018 og 2023.

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?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det registreres harde tettelister som pga. dette tetter dårlig i vinduer fra byggeår og 90-tallet.

Det er opptrekk av fukt i endevend på glasslister i vinduer fra 90-tallet.

Enkelte kittfalsen i koblavinduer er uttørket, vil ha et øktende vedlikeholdsbehov.

Koblavindu på bod lot seg ikke åpne pga. limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Ett soveromsvindu fra 90-tallet har treghet i betjeningsmekanisme / vrider.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales.

Vinduer fra 90-tallet, vinduer fra byggeår vil ha et økende vedlikeholdsbehov.

6.7 Vinduer og dører: Dører

Beskrivelse	
Ytterdør og balkongdører har 2-lags glass. Garasjeport i metall.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongdører er skiftet i 2019, ytterdør og garasjeport skiftet 2024.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk kledd med stående panel. Det er teglforblending i sokkelfront.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vegg mot vest og sør ble etterisolert, fikk ny bordkledning i 2023.	
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
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning i enkelte partier. Dette har stedvis medført redusert lufting.	
Det er benyttet musesperre/bånd, men det registreres på vegg mot sør åpninger som er så store at mus kan trenge inn bak kledningen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Det er etablert et kaldtloft. Adkomst via isolert luke i gang.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-1	
Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i områder rundt fuktmerkene på loft og forholdene vurderes å være gamle forhold.	

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner og nedløp på tak i metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Mye takrenner og nedløp ble montert i 2024.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-0	
Ingen symptomer på skader.	

6.11 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.	

6.12 Taktekking

Type tekking	Båndtekking
Taket er tekket med metallplater.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny taktekking ble montert i 2024.	
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-0
Ingen symptomer på skader.	

6.13 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-0
Ingen avvik registrert.	

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag (betong over garasje).	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokale avvik innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30 mm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Det er montert en teglpipe.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Det er montert vedovn i sokkeletasjen, peis i 1.etg.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er innsisert 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 en teglsteinspipe fra byggeår. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.	
Murt peis på stue er ikke oppført i tråd med forskrift, uten at det er utført kompenserende tiltak.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avvik vedr. murt peis på stue bør lukkes.

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat utstyrt med integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjølehjørne.

Utover enkelte bruks/slitasjemerker i innredningen ble det ikke registrert symptomer på tilstandssvekkelser.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Det er etablert mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Ingen symptomer på skader.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Soverom i sokkeletasjen på byggetegninger benyttes i dag til kjellerstue, tilstøtende bod er innlemmet i dette arealet.

Disponibelt rom i sokkeletasjen på byggetegninger er innredet og benyttes som soverom.

Bod i 1.etg på byggetegninger over garasje er innredet og benyttes som soverom.

Det er ikke fremlagt søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

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 datert 23.05.1972. Byggemelding for oppføring av garasje datert 29.04.1975. Byggemelding for tilbygg over garasje datert 14.05.1993. Byggemelding for oppføring av garasje/carport med takterrasse datert 03.04.2012.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp. fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Åpninger mellom trinn er over 10 cm. 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.	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiller 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?	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?	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	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Synlige vannrør i kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger TG-2	
Vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ingen umiddelbare behov da anlegget fungerer i dag, men skader kan oppstå pga. alder og vil utløse behov for tiltak.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap med automatsikringer og automatisk strømmåler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nytt sikringsskap med automatsikringer ble montert i 2019.	
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?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Ledningsnett, brytere å stikk fra byggeår har nådd en anseelig alder uten uten dokumentasjon. Feil kan ikke utelukkes.	
Dokumentasjon på arbeid utført i regi av selger på det elektriske anlegget finnes i Boligmappa.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret, har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.	

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er montert luft til luft varmepumper.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Installert i 2019.	

Når var siste service på anlegget?

Service utført i 2024.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Ingen symptomer på skader.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2020

Størrelse

194 ltr.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Ingen symptomer på skader eller lekkasjer.

6.24 Ventilasjon

Type ventilerings

Balansert ventilasjon

Det er montert balansert ventilasjon i boligen.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Balansert ventilasjon montert i 2016.

Når var siste service på anlegget?	
Filterbytte utført i 2024.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er tett terskel og ingen tilluftspalte ved dører.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.	

6.25 Våtrom: Bad/wc 1.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2000.	
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?	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-3**

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Gulvet er flatt og stedvis motfall. Fallforhold lokalt under dusjkabinett var ikke mulig å kontrollere / måle under befaringen.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall.

Det er skade/ sår i emalje / merker i flis etter tidligere dusjvegger.

Anbefalte tiltak overflater

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

Stipulert kostnad gjelder utbedring av fallforhold, nytt tettesjikt og overflater.

Utbedringskostnader overflater**50 000 - 150 000****Membran, tettesjikt og sluk**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Det er 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?

Ja

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

Nei

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

Ja

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

Pga silikon er det ikke mulig å kontrollere om det er bruk av membran i sluk.

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

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 og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er en skade i betjeningspanel på klosett.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Avviket bør lukkes.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Det er etablert mekanisk avtrekk fra rommet. Det er klaffventil på yttervegg.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet mangler tilluft ved dør og ventilerings av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft under dør for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

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

6.26 Våtrom: Bad/wc U.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2021.	
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?	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 mangler taklist/avslutning på rørgjennomføring (kloakklufting) i innvendig tak.	
Anbefalte tiltak overflater	
Avviket må lukkes.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er et plastsluk i nedsenket dusjsone.	
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?	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-3
Membran er ikke klemt under klemring i sluk, er klemt med slukrist over slukforlenger i sluk. Det registreres feil utførelse av membran ved sluk. Det er løst plastdeksel og dårlig tilpassing av slukforlenger i sluket. TG-3 er satt pga. synlig skade selv om dette nødvendigvis ikke påfører skader da gulvet er støpt.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Ytterligere undersøkelser må utføres. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Stipulert kostnad gjelder ytterligere undersøkelser rundt avvik vedr. sluk.	
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	Under 10 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servantskap, klosett og dusjnise.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Det er etablert mekanisk avtrekk.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

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

6.27 Våtrom: Vaskerom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom**TG-3**

Vaskerom med malt betonggulv, malt strietapet og malt murpuss på vegger. Utstyrt med benkeskap, vask, skyllekum, bereder og opplegg for avskemaskin. Det er lokalt fall på gulvet til plastsluk. Det er klaffventil på yttervegg.

Pga. alder og registrert slitasje er det behov for en renovering av rommet.

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Anbefalte tiltak

Renovering er påregnelig.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000****6.28 Krypkjeller**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant