

Skogaromvegen 24 7350 BUVIKA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 1979

BRA: 366 m²

BRA-i: 279 m²

Samlet vurdering

TG-0

10

TG-1

12

TG-2

24

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31881>

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

Drenering

Oppsummering

Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen og garasjen. Dette kan føre til fuktskade i boligen uten at dette ble påvist på befaringsdagen.

Det ble påvist fuktskade i garasjens underetasje.

Videre registreres det at grunnmursplasten stedvis mangler overfallslist og deler av grunnmursplasten er avsluttet under terreng.

Anbefalte tiltak

Etablere fall vekk fra garasje / bolig eller etablere en ledegrøft.

Videre anbefales det komplettering av toppliste og vurdere tiltak slik at grunnmursplasten avsluttes over terreng.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres enkelte riss / sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur for å hindre fuktinntrekk/frostspreg.

Støttemur

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i topp av støttemur.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres, med tanke på sikkerhet.

Rom under terreng

Oppsummering

Ventilering av rom med spalteventiler i vindu, klaffventiler og åpningsvindu.

Anbefalte tiltak

Bedre ventilering kan med fordel etableres.

Balkong, terrasse, platting: Veranda

Oppsummering

Det ble ikke registreres skjevheter av vesentlig betydning.

Rekkverket blir målt til 85 cm som er under anbefalt høyde på oppføringstidspunktet og er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Anbefalte tiltak

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

Vinduer og dører: Fra byggeår.

Oppsummering

Det registreres punktert glass i sokkel. Med tanke på oppnådd alder på vindu fra byggeåret er ytterligere punkteringer av glass i tiden som kommer påregnelig. Videre registreres det harde tettelisten og stedvis behov for utvendig puss / tetting ved heller av skifer som er benyttet som beslagsløsning under vindu. Ytterdør inn til sokkelleilighet er det ene glassfeltet erstatten med en plate. Døren har et etterslep på vedlikeholdet og en utskifting er påregnelig. Tidligere bi inngang til sokkel er ytterdøren innvendig skjult bak veggkledning. Dette er en uheldig løsning da det kan oppstå kondensskader på utlektet veggkonstruksjon ved døren. Utover dette har vinduer og dører normal bruksslitasje.

Anbefalte tiltak

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt. Videre anbefales det vedlikehold av dør inn til sokkelleilighet eller å skifte døren som også her kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt. Dør inn til bod krever vedlikehold / justering og innebygd dør ved tidligere bi-inngang krever jevnlig tilsyn grunnet innvendig gjenkledning.

Yttervegger

Oppsummering

Som tidligere nevnt er det enkelte riss / sprekker på pussede grunnmursflater. Videre registreres det enkeltbord med lokale fukt og råteskader. Ved stikkprøvekontroll registreres det at det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak

Kledning med fukt og råteskade anbefales skiftet og i den forbindelse foreta en kontroll av bakenforliggende konstruksjoner for eventuelle følgeskader, noe som ikke kan utelukkes.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Anbefalte tiltak

Rengjøring av takflater anbefales.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale ved sotluke må utføres. Videre etablere en ildfast plate på gulv ved sotluke.

Trapp: Innvendig trapp

Oppsummering

Rekkverket er kledd med plexiglass plater. Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Trapp: Utvendige trapper.

Oppsummering

Det anmerkes at det er helning / skjevheter på trapper og det er lave "opptrinn". Videre er avslutning på trappevange på trapp ved sokkelinngang ikke avslutt på en håndverksmessig god måte. Optimalt bør utformingen endres og rekkverk på trapp avsluttes mot vegg slik at det i tillegg blir etablert rekkverk på støttemur, som tidligere omtalt.

Anbefalte tiltak

Endring / oppretting kan med fordel vurderes.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

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

Hovedstoppekran er fra opprinnelig byggeår og ble ikke funksjonstestet. Over denne er det etablert en stoppekran av nyere årgang med normal funksjon.

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

Fordelerskap er plassert på vaskerom.

Anbefalte tiltak

Det registreres stedvis behov for innfesting av røropplegget.

Vannledninger fra byggeår bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av blant annet våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Det er foretatt en kontroll av anlegget i boligen av autorisert elektroinstallatør og påviste feil er i ettertid utbedret. Dokumentasjon på kontrollen og feilretting foreligger.

Deler av el.anlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

Anbefalte tiltak

Da deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret uten dokumentasjon kan det med fordel vurderes en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Varmesentral

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

En av bereder er plassert i rom med sluk, men det er skade på vinylbelegget slik at det ved en lekkasje vil kunne trenge vann inn under vinylbelegget.

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Videre er det en bereder som er av nyere årgang som har kontrollert avløp fra trykkregulator. Bereder lot seg ikke forsvarlig kontrollere grunnet lagrede gjenstander.

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert med tanke på at gulvet ikke har tilstrekkelig vannsikkerhet.

Ventilasjon

Oppsummering

Anlegget lot seg ikke vurdere.

Anbefalte tiltak

Tilgang til sentral anbefales etablert og service på ventilasjonsanlegget må påregnes.

Våtrom: Bad ved hovedsoverom

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Gulvet er tilnærmet flatt. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Vindu er plassert i våtsone og kan utsettes for direkte vannsprut. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Bruken må tilegnes deretter for å unngå skade.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft. Det ble ikke registrert fukt eller kondesskader.

Badet har et innebygget badekar uten inspeksjonsmulighet av sluk / avrenning fra badekaret. Videre er det ikke etablert ventilering under badekaret.

I tillegg er avløp fra servanter innebygget og lar seg ikke kontrollere og / eller rengjøre.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det etablering av spalte under

Som et forebyggende tiltak anbefales det å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Dette med tanke på badets alder.

Tiltak for å sikre permanent mulighet for kontroll av vann og avløpsrør under servanter og badekar, anbefales.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk / avløp under badekar / servanter lar seg ikke kontrollere.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten dremsåpning. Alternativt å fremskaffe dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Våtrom: Dusjrom 1. etasje

Oppsummering av overflater

Gulvet er tilnærmet flatt. Vinylbelegget har oppbrett mot dørterskel slik at vannsikkerheten vurderes å være ivaretatt.

Anbefalte tiltak overflater

Veggflater tåler ikke fuktbelastning og vinylbelegget er ikke et våtromsbelegg. Dusjrommet fungerer med dagens oppbygning, men på grunn av påviste forhold anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rørgjennomføringer i vegg er kun tettet med fugemasse / silikon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Våtrom: Bad i sokkel

Oppsummering av overflater

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Avtrekket var tildekket med teip og lot seg ikke forsvarlig inspisere.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade. Om membran / tettesjikt er forsvarlig klemt ned i sluk med klemring, lot seg ikke kontrollere.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fortsatt bruk av dusjkabinett i påvente av en oppgradering. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig renold av sluket for å sikre god avrenning.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

I sokkel / underetasje på hoveddel er rom med benevnelse "klær og mat" inkludert tilstøtende toalettrom ombygd til et vaskerom.

Videre er disrom innredet og benyttes som et soverom.

På hovedplanet er inngangspartiet utvidet og utgjør en del av stue / spisestue.

Tegninger av kjeller under tilbygd del er ikke vedlagt i mottatte dokumenter fra kommunalt arkiv.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.6.2025

Rapportdato
13.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: Trond Bjerkan

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Anne Marit Bjerkan

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæring signert 1. juni 2025 er fremlagt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Csaba Tørø

Telefon: 40004450

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: ctoro@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Egne premisser:

Det er tidligere utarbeidet en tilstandsrapport i 2010 i forbindelse med nåværende eiers kjøp av eiendommen.

Etter avtale er enkelte opplysninger innhentet fra denne rapporten.

Informasjon om boligen

Adresse: Skogaromvegen 24, 7350 Buvika

Kommunenr: 5029

Gårdsnr: 3

Bruksnr: 33

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1979 - Opplysninger innhentet fra matrikkel

Boligtype: Bolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig med utleie er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i betongstein og støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, og er kledd med stående tømmermannspanel og liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2- / og 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse
1990	Tilbygg

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
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 byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	194	147	47	0	87
U. etasje	172	132	40	0	0
Totalt m²	366	279	87	0	87

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	147	147	0	Vindfang, 2 stuer, gang, 3 soverom, 2 bad, kjøkken.	
U. etasje	132	104	28	Gangarealer vaskerom, 2 soverom, gang/trapperom, kjellerstue, vindfang, bad, stue, kjøkken.	5 boder og bod under veranda
Totalt m²	279	251	28		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Utvendig drenering / fuktsikring av boligen er fra respektive byggeår.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen og garasjen. Dette kan føre til fuktskade i boligen uten at dette ble påvist på befaringsdagen. Det ble påvist fuktskade i garasjens underetasje. Videre registreres det at grunnmursplasten stedvis mangler overfallslist og deler av grunnmursplasten er avsluttet under terreng.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablere fall vekk fra garasje / bolig eller etablere en ledegrøft. Videre anbefales det komplettering av topplst og vurdere tiltak slik at grunnmursplasten avsluttes over terreng.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Betongstein
Grunnmuren på hoveddel er oppført av betongstein. Tilbygd del har grunnmur av støpt betong. Inngangsparti er oppført på punktfundamenter.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-2**

Det registreres enkelte riss / sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur for å hindre fuktinntrekk/frostsprengh.

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Det er oppført en støttemur av stablestein i tilknytning til inngangsparti til sokkelleilighet.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

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

Ja

Oppsummering av støttemur**TG-2**

Det er ikke etablert rekkverk i topp av støttemur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk bør etableres, med tanke på sikkerhet.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Innredet

Hoveddel av kjeller / underetasje er innredet.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Nei

Innredningen er fra respektive byggeår. Det er kun foretatt mindre endringer i form av etablering av en bod i tilbygd del.

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

Ja

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

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Ja

Oppsummering av rom under terreng**TG-2**

Ventilering av rom med spalteventiler i vindu, klaffventiler og åpningsvindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre ventilering kan med fordel etableres.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Veranda

Type	Terrasse
Boligen har en veranda med utgang fra stue på hovedplanet. Verandaen ligger over bod i underetasjen og det er montert metallplater under veranda med avrenning til renne og nedløp.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Det ble ikke registreres skjevheter av vesentlig betydning. Rekkverket blir målt til 85 cm som er under anbefalt høyde på oppføringsstidspunktet og er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	

6.6 Vinduer og dører: Fra byggeår.

Beskrivelse	
Vinduer har 2-/ og 3-lags glass fra byggeåret. Ytterdør i tilknytning til underetasjen er med og uten glass. Dør inn til bod under veranda er i tett utførelse. Innvendige dører i finert utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres punktert glass i sokkel. Med tanke på oppnådd alder på vindu fra byggeåret er ytterligere punkteringer av glass i tiden som kommer påregnelig. Videre registreres det harde tettelister og stedvis behov for utvendig puss / tetting ved heller av skifer som er benyttet som beslagsløsning under vindu. Ytterdør inn til sokkelleilighet er det ene glassfeltet erstatten med en plate. Døren har et etterslep på vedlikeholdet og en utskifting er påregnelig. Tidligere bi inngang til sokkel er ytterdøren innvendig skjult bak veggkledning. Dette er en uheldig løsning da det kan oppstå kondensskader på utlektet veggkonstruksjon ved døren. Utover dette har vinduer og dører normal bruksslitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt. Videre anbefales det vedlikehold av dør inn til sokkelleilighet eller å skifte døren som også her kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt. Dør inn til bod krever vedlikehold / justering og innebygd dør ved tidligere bi-inngang krever jevnlig tilsyn grunnet innvendig gjenkledning.	

6.7 Vinduer og dører: av nyere årgang.

Beskrivelse	
Vinduer har 2-lags glass fra tidsperioden 2007 - 2021 Skyvedør ut til veranda har 2-lags glass fra 2005 og ytterdør fra 2011 Innvendige formpressede dører på hovedplanet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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
Vinduer og dører har normal funksjonalitet og slitasje, alder tatt i betraktning.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Murpuss, Liggende kledning
Boligen har pusset overflate i sokkel og stående / liggende kledning over sokkel / kjeller.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Utover periodisk overflatebehandling er ytre fasader fra respektive byggeår.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Som tidligere nevnt er det enkelte riss / sprekker på pussede grunnmursflater. Videre registreres det enkeltbord med lokale fukt og råteskader. Ved stikkprøvekontroll registreres det at det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kledning med fukt og råteskade anbefales skiftet og i den forbindelse foreta en kontroll av bakenforliggende konstruksjoner for eventuelle følgeskader, noe som ikke kan utelukkes.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Hoveddel av boligen har skrå kledde himlingsflater. Deler har flat himling med blindareal over.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Ved visuell kontroll av fritt eksponerte flater ble det ikke registrert tegn til avvik eller symptomer til skade.	

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Renner og nedløp fremstår å være av nyere årgang og fra byggeår på tilbygd del.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Det ble ikke registrert tegn som tilsier svikt.	

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Taket har saltaks form	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Fra bakkenivå ble det ikke registrert tegn til svikt.	

6.12 Takteking

Type teking	Metallplater
Taket er tekket med Decra.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er opplyses at taktekingen er fra midten av 1990-tallet.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-2
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring av takflater anbefales.

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til 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****6.14 Etasjeskille og gulv på grunn**

Type	Trebjelkelag
------	--------------

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

Ved stikkprøvekontroll ble lingen vesentlige avvik registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
-----------	---------

Pipa er av Leca og er tekket med beslag over yttertak.

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

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

Det er montert en vedovn på stue på hovedplanet som er av nyere årgang.

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

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
---	----

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
--------------------------------------	------------

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
--	---------------------

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
--	-----

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale ved sotluke må utføres. Videre etablere en ildfast plate på gulv ved sotluke.

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**

Kjøkkeninnredningen er fra 2014 og har glatte fronter og laminerte benkeplater. Innredningen fremstår å være i tilfredsstillende stand.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Mekanisk avtrekk over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekket fungerte ved en enkel funksjonstest.

6.17 Kjøkken: Sokkel

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Innredningen er av ukjent alder og har glatte fronter og laminerte benkeplater. Innredningen har normal bruksslitasje og vurderes å være i bruksmessig tilfredsstillende stand.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Mekanisk avtrekk over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekket fungerte ved en enkel funksjonstest men det registreres treghet i	

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
I sokkel / underetasje på hoveddel er rom med benevnelse "klær og mat" inkludert tilstøtende toalettrom ombygd til et vaskerom. Videre er disprom innredet og benyttes som et soverom. På hovedplanet er inngangspartiet utvidet og utgjør en del av stue / spisestue. Tegninger av kjeller under tilbygd del er ikke vedlagt i mottatte dokumenter fra kommunalt arkiv.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Midlertidig brukstillatelse datert des. 1980 og ferdigattest datert mars 2010, foreligger.	
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

6.19 Trapp: Innvendig trapp

Beskrivelse	
Tretrapp fra byggeåret med åpen løsning.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp**TG-2**

Rekkverket er kledd med plexiglass plater.
Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.20 Trapp: Utvendige trapper.

Beskrivelse

Utvendige trapper er av tre og er anlagt direkte på grunn.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp**TG-2**

Det anmerkes at det er helning / skjevheter på trapper og det er lave "opptrinn". Videre er avslutning på trappevange på trapp ved sokkelinngang ikke avslutt på en håndverksmessig god måte. Optimalt bør utformingen endres og rekkverk på trapp avsluttes mot vegg slik at det i tillegg blir etablert rekkverk på støttemur, som tidligere omtalt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Endring / oppretting kan med fordel vurderes.

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av enkelte våtrom og kjøkken

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**

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

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.

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av enkelte våtrom og kjøkken	
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?	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
Hovedstoppekran er fra opprinnelig byggeår og ble ikke funksjonstestet. Over denne er det etablert en stoppekran av nyere årgang med normal funksjon. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder på deler av anlegget kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Fordelerskap er plassert på vaskerom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det registreres stedvis behov for innfesting av røropplegget. Vannledninger fra byggeår bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av blant annet våtrom/kjøkken.	

6.23 Elektrisk

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

Nei

Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap i gang på hovedplanet og i bod, i kjeller.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
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
Det er foretatt en kontroll av anlegget i boligen av autorisert elektroinstallatør og påviste feil er i ettertid utbedret. Dokumentasjon på kontrollen og feilretting foreligger. Deler av el.anlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Da deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret uten dokumentasjon kan det med fordel vurderes en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.	

6.24 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er opplyst at anlegget er fra 2008.	
Når var siste service på anlegget?	
Eier opplyser at det ikke er utført service på anlegget og varmepumpen har ikke vært i bruk de senere år.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bereder er plassert i rom som tidligere ble benyttet som et vaskerom men som i dag benyttes som en bod. Videre er det en bereder plassert i kjellerbod.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2001

Størrelse

200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ukjent

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

En av bereder er plassert i rom med sluk, men det er skade på vinylbelegget slik at det ved en lekkasje vil kunne trenge vann inn under vinylbelegget. Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Videre er det en bereder som er av nyere årgang som har kontrollert avløp fra trykkregulator. Bereder lot seg ikke forsvarlig kontrollere grunnet lagrede gjenstander.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert med tanke på at gulvet ikke har tilstrekkelig vannsikkerhet.

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Boligen har et mekanisk avtrekk fra hovedbadet. Sentral er ikke tilgjengelig for inspeksjon.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det foreligger ingen opplysninger om anlegget.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Anlegget lot seg ikke vurdere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilgang til sentral anbefales etablert og service på ventilasjonsanlegget må påregnes.	

6.27 Våtrom: Bad ved hovedsoverom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses at badet er fra 2003.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Gulvet er tilnærmet flatt. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Vindu er plassert i våtsone og kan utsettes for direkte vannsprut. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Bruken må tilegnes deretter for å unngå skade.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft. Det ble ikke registrert fukt eller kondesskader.

Badet har et innebygget badekar uten inspeksjonsmulighet av sluk / avrenning fra badekaret.

Videre er det ikke etablert ventilering under badekaret.

I tillegg er avløp fra servanter innebygget og lar seg ikke kontrollere og / eller rengjøre.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det etablering av spalte under

Som et forebyggende tiltak anbefales det å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Dette med tanke på badets alder.

Tiltak for å sikre permanent mulighet for kontroll av vann og avløpsrør under servanter og badekar, anbefales.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av 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

Sluk / avløp under badekar / servanter lar seg ikke kontrollere.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Nedfelte servanter i flislagt benk, innebygget badekar, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner? Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget systerne uten drensåpning. Alternativt å fremskaffe dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget systerne.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft 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-0**

Det ble ikke registrert fuktavvik ved kontroll i vegg ved dusjonen.

Dokumentasjon

Framlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på oppbygning / utførelse.

6.28 Våtrom: Dusjrom 1. etasje**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Vinylbelegg på gulv og malte panelplater på vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det opplyses at rommet ble oppgradert i 2009.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet er tilnærmet flatt. Vinylbelegget har oppbrett mot dørterskel slik at vannsikkerheten vurderes å være ivaretatt.	
Anbefalte tiltak overflater	
Veggflater tåler ikke fuktbelastning og vinylbelegget er ikke et våtromsbelegg. Dusjrommet fungerer med dagens oppbygning, men på grunn av påviste forhold anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Sluket er plassert under dusjkabinettet.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Rørgjennomføringer i vegg er kun tett med fugemasse / silikon.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap med servant, toalett og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Innredningen fremstår med normal bruksslitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Veggmontert avtrekksvifte.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekket fungerte tilfredsstillende ved en enkel funksjonstest.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking ble utført fra tilstøtende stue.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på oppbygning / utførelse.	

6.29 Våtrom: Vaskerom i sokkel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at vaskerommet er fra 2024.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Det ble ikke registrert fukt eller kondens.	

TG-0

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?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
Slukrist er fastskrudd følgelig ble det ikke foretatt forsvarlig kontroll. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt.	

TG-0

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Nedfelt skyllekum i benkeplate, opplegg for vaskemaskin, veggontert toalett og dushjørne. Rør i rør skap.	
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	
Innredningen fremstår uten tegn til skade.	

TG-0

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Fuktstyrt veggmontert avtrekksvifte.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekket fungerte ved en enkel funksjonstest.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Eier opplyser at rommet ble oppgradert delvis med egeninnsats og faglært bistand.	

6.30 Våtrom: Bad i sokkel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses at badet er fra 2003 / 04	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
TG-2	
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Avtrekket var tildekket med teip og lot seg ikke forsvarlig inspisere.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett i påvente av en oppgradering.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av 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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
TG-2	
Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade. Om membran / tettesjik er forsvarlig klemmt ned i sluk med klemring, lot seg ikke kontrollere.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Fortsatt bruk av dusjkabinett i påvente av en oppgradering. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig renhold av sluket for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servantskap med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
TG-1	
Innredningen fremstår med normal bruksslitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Avtrekket var ikke i funksjon på befaringsdagen.	

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-0

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett følgelig er fuktbelastningen på gulv og vegger begrenset. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på tilgjengelige overflater på badet, uten å registrere symptomer på fukt avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på oppbygning eller utførelse.

6.31 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasjen er oppført med en underetasje og et hovedplan på 1980-tallet og senere ombygd i 2004 iflg. tegninger i kommunalt arkiv.

Grunnmuren er oppført av betongstein og etasjeskille er av støpt betong. Over dette en trekonstruksjon som er utvendig kledd med stående / liggende kledning.

Taket har saltaks form og er tekket med metallplater. Det er montert vindu med 2-lags glass ytterdører i tett utførelse og leddport.

Terrenget ved innkjøring til garasjen har helning inn mot drengs list ved garasjeporten. I garasjens underetasjen som er delvis innredet med panelte veggflater, ble det registrert fuktinntrengning og råteskade i utlektede konstruksjoner / kledning. Dette som en indikasjon på at det tidvis oppstår inntrengning av overflatevann fra utvendig terreng. Viser til tidligere omtale i punkt vedr. boligens drenering.

Det ble i tillegg registrert at det er skade flislagt gulv i garasjedel. Garasjen fremstår med et vedlikeholdsbehov.

6.32 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant