

Smibekkevegen 15 7717 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1977

BRA: 223 m²

BRA-i: 115 m²



Samlet vurdering

TG-0

5

TG-1

7

TG-2

22

TG-3

0

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, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24501>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det registreres stedvis manglende topplis på grunnmursplasten.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

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

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Topplis på grunnmursplast må etableres der det mangler.

For videre omtale se "rom under terreng".

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Det opplyses om at det er utført en del arbeider på grunnmuren for å utbedre skader. Utførende bedrift har sendt eier en rapport etter arbeidet med noe forslag til videre utbedringer, og sannsynlig årsak til skader som er utbedret.

Anbefalte tiltak

Det henvises til rapporten fra VM betong for videre omtale.

Grunnmuren bør holdes under observasjon for å se om forholdet har stabilisert seg, eller om det fortsatt er under utvikling. Videre tiltak kan ikke utelukkes.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Det er synlige fukt i overflater på grunnmur under vaskerom.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Anbefalte tiltak

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

Balkong, terrasse, platting: Ved vaskerom

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket blir målt til er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

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

Det anbefales også å etablere rekkverk på trappen ned fra balkongen.

Balkong, terrasse, platting: Stor balkong ved stue/kjøkken

Oppsummering

Det registreres noe skjevheter i søyler og fundament.

Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på undersiden av balkongen.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er værslitte og enkelte av de eldre vinduene har påbegynnende råteskader.

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

Det registreres en del bruksmerker/slitasje på enkelte dører.

Det blir påvist knust glass i vindu på balkongdør. Balkongdøren gis-TG-3 og bør byttes.

Anbefalte tiltak

Balkongdøren må byttes. Kostnadsoverslag på dette er mellom 10000 og 50000.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Enkelte vinduer må påregnes skiftet i nær fremtid.

Nyere vinduer er i god stand.

Yttervegger

Oppsummering

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktagninger med kniv for kontroll av råteskader.

Kledningen er stedvis værslitt.

Det er etablert musetetting der dette ble kontrollert, men det er så store rom mellom musetetting og kledning at mus kan komme forbi tettingen.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det registreres spor etter mus.

Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert.

Anbefalte tiltak

Luftespalter ved raft bør utbedres.

Tiltak mot mus bør opprettholdes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres små målbare skjevheter på opptil 12 mm, men tiltak anses ikke som nødvendig.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Tilstandsgrad 2 er satt pga knirk i gulv.

Anbefalte tiltak

Ved en eventuell renovering anbefales det å feste bjelkelag og undergulv bedre for å få bort knirk i gulv.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det registreres enkelte bruksmerker/små skader på innredningen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utbedring av bruksmerker/små skader anbefales utført.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon.

Det mangler plastdeksel over lys på avtrekket.

Anbefalte tiltak avtrekk

Nevnte forhold bør utbedres.

Avløpsrør

Oppsummering

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

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

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

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

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

Stoppekran er plassert i kjeller.

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

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak

På grunn av alder på deler av anlegget anbefales det utført en utvidet el-kontroll.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereeder står på et område i kjeller uten støpt gulv. Ved en lekkasje vil vann fra bereder renne inn under det støpte gulvet og/eller under bankett til grunnmuren.

Bereederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.

Vannstoppeventil eller kontrollert avrenning til avløp på bereder anbefales etablert.

Ventilasjon

Oppsummering

Enkelte rom mangler ventilering ut over muligheten til å åpne vindu.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres klaffventiler på yttervegg på rom uten ventilering.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det blir målt svakt fall til sluk på badet. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Det registreres fuktmerker rundt ventilasjonskanal.

Det registreres buler i folieringen på himlingsplatene.

Det registreres knirk i gulvet.

Anbefalte tiltak overflater

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

Bytte av himlingsplater bør vurderes.

Om ventilasjonskanal ikke er isolert bør den isoleres.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er begrenset adkomst til sluk, da den er under dusjkabinett, slik at fullverdig inspeksjon og kontroll av sluk ikke kan gjennomføres.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

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

Oppsummering av ventilasjon

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Det blir ikke målt fall til sluk på vaskerommet. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres små fuktskader i nedre del av plater under skyllekum.

Det registreres knirk i gulvet.

Anbefalte tiltak overflater

Utbedring av nevnte forhold anbefales.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til skyllekum.

Vinylbelegg har fått en eller flere rifter og det er fare for at fukt kan trenge inn under belegg ved en eventuell lekkasje.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Vinylbelegg bør repareres eller skiftes.

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

Oppsummering av ventilasjon

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.11.2024

Rapportdato
7.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: John Breivik

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Line Borgedal

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Norconsult 

Om bygningssakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: Smibekkevegen 15, 7717 Steinkjer

Kommunenr: 5006 Gårdsnr: 322 Bruksnr: 51 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1977 - Tatt fra ferdigattest.
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betongstein og leca. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med Decra takpanner. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2- og 3-lags isolerglass.

Overflater med noen bruksmerker og slitasje på grunn av alder. Det henvises forøvrig til rapportens enkeltpunkter.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2012	Utvendig avløpsledning og drenering ble skiftet, arbeid utført av Dag Skatland AS - opplyst i egenerklæring.	Nei
2013	Etterisolering og ny bordkledning på vegg mot lekestue - Opplyst i kommentarfelt på supertakst etter korrekturlesing. Balkongen mot lekestuen ble renoverert - opplyst av eier.	Nei
2016	Utvendig vannledning ble skiftet - opplyst i egenerklæring.	Nei
2018	Ny drenering, utvendig isolering og ny grunnmursplast mot øst, arbeid utført av Omli maskin og som egeninnsats - opplyst i egenerklæring. Bankett ble utbedret på to steder av Steinkjer mur og flis AS - opplyst i egenerklæring. Bytte av sikringskap,	Ja

fremlegg til rom i kjeller inkl. montasje av stikk. 2 nye utvendige stikk på egne kurser. Framlegg og tilkobling varmepumpe på egen kurs, arbeid utført av Elpros AS - opplyst i egenerklæring. Ny varmepumpe - opplyst i egenerklæringen.

2021	Nytt tak på boligen, arbeid utført av Ystgård bygg AS - opplyst i egenerklæring. Renovering/utvidelse av terrasse ved vaskerom - opplyst i egenerklæring.	Ja
2022	Nytt gulv på stue og kjøkken etter en vannlekkasje fra oppvaskmaskin, arbeid utført av Recover AS - Opplyst i egenerklæring. Nytt gulvbelegg og nye lister, samt malt vegger og himling på toalettrom - opplyst i egenerklæring (årstall oppgitt i kommentarfelt på supertakst etter korrekturlesing).	Ja
2023	Byttet toalett, utført av Binde rør AS - opplyst i egenerklæring. Byttet armatur på kjøkken, utført av Binde rør AS - opplyst i egenerklæring. Slemming og pussing av grunnmur, arbeid utført av VM Betongbygg - opplyst i egenerklæringen.	Ja
2024	Feilsøk på kurs til utestikk, kabel trukket om. Fremlegg til 2 stk. utelamper. Bytte utvendig stikk. Bytte bryter IP 44 i carport. Bytte av stikk i kjeller. Bytte av stikk på bad. Skjøting av utvendig kabel. 3 stk kupler satt opp. Installasjon på 2 stk. soverom kontrollert. Soverom 1: 5 stk stikkontakter byttet. Soverom 2, kabling lagt opp på nytt til installasjon og taklampe, arbeid utført av Elpros AS - opplyst i egenerklæring.	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. 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	115	115	0	0	54
Kjeller	108	0	108	0	0
Totalt m²	223	115	108	0	54

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	116	110	6	Vindfang, vaskerom, bad, toalettrom, gang, 4 soverom, stue og kjøkken.	Bod
Kjeller	108	0	108		3 uinnredede kjellerrom.
Totalt m²	224	110	114		

Kommentar til arealberegning

Det er en carport på boligen. Denne er ikke oppmålt.

Eventuelle avvik i ny og gammel arealstandard skyldes avrundingsregler.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering er opplyst skiftet i 2012, og deler skiftet igjen i 2018 - opplyst i egenerklæring.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Det registreres stedvis manglende toppliste på grunnmursplasten.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Terrengnet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Toppliste på grunnmursplast må etableres der det mangler.

For videre omtale se "rom under terreng".

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Opplyst av eier.	

Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
I all hovedsak betong, men eier opplyser at det er noe leca.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
<p>Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.</p> <p>Det opplyses om at det er utført en del arbeider på grunnmuren for å utbedre skader. Utførende bedrift har sendt eier en rapport etter arbeidet med noe forslag til videre utbedringer, og sannsynlig årsak til skader som er utbedret.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det henvises til rapporten fra VM betong for videre omtale.</p> <p>Grunnmuren bør holdes under observasjon for å se om forholdet har stabilisert seg, eller om det fortsatt er under utvikling. Videre tiltak kan ikke utelukkes.</p>	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betongblokker.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	
TG-1	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Kjelleren er en grovkjeller med støpt dekke og ubehandlet grunnmur.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	
<p>Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.</p> <p>Det er synlige fukt i overflater på grunnmur under vaskerom.</p> <p>Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.</p>	
TG-2	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.5 Balkong, terrasse, platting: Ved vaskerom

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Det er etablert en balkong i impregneret trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen ble oppført/renovert/utvidet i 2021 - opplyst i egenerklæringen.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Rekkverket blir målt til er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	
Det anbefales også å etablere rekkverk på trappen ned fra balkongen.	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Stor balkong ved stue/kjøkken

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
Det er etablert en balkong i impregneret trevirke.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeider på balkongen i 2013, opplyst av eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
<p>Det registreres noe skjevheter i søyler og fundament.</p> <p>Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på undersiden av balkongen.</p> <p>Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.</p> <p>Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.</p> <p>Overflatebehandling må påregnes.</p>	

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse
Innvendige slette dører.
Innvendige fyllingsdører.
Vinduer med kobla glass.
Vinduer med 2-lags glass.
Vinduer med 3-lags glass.
Ytterdør og terrassedør med glass.
Heve skyvdør på stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er fra byggeår og skiftede vinduer er datostemplet 2013 og 2016. Men alle er opplyst montert i 2016.	
Balkongdør på bakside er fra byggeår.	
Heve/skyvedør og ytterdør er fra 2013.	
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
Karmen er værslitte og enkelte av de eldre vinduene har påbegynnende råteskader.	
Enkelte dører tar i karm/terskel og har behov for justering.	
Det registreres en del bruksmerker/slitasje på enkelte dører.	
Det blir påvist knust glass i vindu på balkongdør. Balkongdøren gis-TG-3 og bør byttes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Balkongdøren må byttes. Kostnadsoverslag på dette er mellom 10000 og 50000.	
Overflatebehandlinger må påregnes.	
Justeringer/smøring anbefales.	
Enkelte vinduer må påregnes skiftet i nær fremtid.	
Nyere vinduer er i god stand.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vegg mot lekestue ble etteriolert og fikk ny kledning i 2013 - opplyst av eier.	
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?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.

Kledningen er stedvis værslitt.

Det er etablert musetetting der dette ble kontrollert, men det er så store rom mellom musetetting og kledning at mus kan komme forbi tettingen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Kaldtloft

Loft med adkomst via luke med skyvestige.

Konstruksjonen er oppbygd med w-takstoler.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Ja

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ja

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

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

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det registreres spor etter mus.

Tiltent luftespalte ved raft er redusert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Luftespalter ved raft bør utbedres.

Tiltak mot mus bør opprettholdes.

6.10 Renner og nedløp

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Nye takrenner og nedløp fra 2021 - opplyst i egenerklæringen.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-0

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

6.12 Taktekking

Type tekteking

Metallplater

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ny taktekking etablert i 2021 - opplyst i egenerklæringen.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Ikke kontrollert

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Har tektekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av taktekking

TG-0

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå på de små områdene som var synlige.

Store deler av taktekkingen er ikke inspisert pga snø.

TG-0 settes med bakgrunn i at tektekingen er under 5 år gammel. Det anbefales likevel en kontroll av tektekingen når forholdene gjør dette mulig.

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

Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Det registreres små målbare skjevheter på opptil 12 mm, men tiltak anses ikke som nødvendig.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Tilstandsgrad 2 er satt pga knirk i gulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved en eventuell renovering anbefales det å feste bjelkelag og undergulv bedre for å få bort knirk i gulv.

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Element

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

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?

Nei

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Nei

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

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå.

For mere informasjon henvises det til rapport fra brann/feierevesen.

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?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Det registreres enkelte bruksmerker/små skader på innredningen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utbedring av bruksmerker/små skader anbefales utført.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk har begrenset funksjon.

Det mangler plastdeksel over lys på avtrekket.

Anbefalte tiltak avtrekk

Nevnte forhold bør utbedres.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Ferdigattest datert 10/2-1977 er forevist.

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 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne? Nei

Oppsummering av toalettrom TG-1

Klosettet er løst og må festes bedre til gulv.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast

Synlige avløpsrør er av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Ny utvendig avløpsledning etablert i 2012 - opplyst i egenerklæringen.

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

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Synlige vannledninger er av kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ny utvendig vannledning etablert i 2016 - opplyst i egenerklæringen.	
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 er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er plassert i kjeller.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bytte av sikringsskap, fremlegg til rom i kjeller ink. montasje av stikk. 2 nye utvendige stikk på egne kurser. Framlegg og tilkobling varmepumpe på egen kurs. 2024: Feilsøk på kurs til utestikk, kabel trukket om. Fremlegg til 2 stk. utelamper. Bytte utvendig stikk. Bytte bryter IP 44 i carport. Bytte av stikk i kjeller. Bytte av stikk på bad. Skjøting av utvendig kabel. 3 stk kupler satt opp. Installasjon på 2 stk. soverom kontrollert. Soverom 1: 5 stk stikkontakter byttet. Soverom 2, kabling lagt opp på nytt til installasjon og taklampe. Alt opplyst i egenerklæringen.	
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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av alder på deler av anlegget anbefales det utført en utvidet el-kontroll.

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ny varmepumpe etablert i 2018 - opplyst i egenerklæringen.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Varmepumpen fungerer som tiltenkt.

For lengst mulig levetid og best mulig funksjon anbefales det gjennomført servicer med jevne mellomrom.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1977 (finner ikke produksjonsår på bereder, men den antas å være fra byggeår).

Størrelse

152 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Bereder står på et område i kjeller uten støpt gulv. Ved en lekkasje vil vann fra bereder renne inn under det støpte gulvet og/eller under bankett til grunnmuren.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.

Vannstoppeventil eller kontrollert avrenning til avløp på bereder anbefales etablert.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Enkelte rom mangler ventilering ut over muligheten til å åpne vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør etableres klaffventiler på yttervegg på rom uten ventilering.	

6.25 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Malt belegg på gulv og malte våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Nåværende eier har kun malt gulv og vegger, det er ukjent om tidligere eier har utført renoveringer på badet.	
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?	Ja
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?	Ja

Oppsummering av overflater

TG-2

Det blir målt svakt fall til sluk på badet. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivarettatt.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Det registreres fuktmerker rundt ventilasjonskanal.

Det registreres buler i folieringen på himlingsplatene.

Det registreres knirk i gulvet.

Anbefalte tiltak overflater

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

Bytte av himlingsplater bør vurderes.

Om ventilasjonskanal ikke er isolert bør den isoleres.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Plast
-----------	-------

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
---	-----

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
---	----

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er begrenset adkomst til sluk, da den er under dusjkabinett, slik at fullverdig inspeksjon og kontroll av sluk ikke kan gjennomføres.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap og et dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det opplyses om at det mangler knott/håndtak på 2 dører på innredningen. Nevnte forhold gis TG-2 og knotter/håndtak bør monteres.	

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra underliggende kjellerrom.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.26 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og malte plater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Ja

Oppsummering av overflater

TG-2

Det blir ikke målt fall til sluk på vaskerommet. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres små fuktskader i nedre del av plater under skyllekum.

Det registreres knirk i gulvet.

Anbefalte tiltak overflater

Utbedring av nevnte forhold anbefales.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til skyllekum.

Vinylbelegg har fått en eller flere rifter og det er fare for at fukt kan trenge inn under belegg ved en eventuell lekkasje.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Vinylbelegg bør repareres eller skiftes.

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert en skyllekum og opplegg til vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra underliggende kjellerrom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.27 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant