

# Røtveivegen 13

## 7340 OPPDAL

### Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 1980

BRA: 254 m<sup>2</sup>

BRA-i: 222 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

23

TG-2

14

TG-3

6

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/18459>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG3

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

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. På del som har glassfron, bør det etableres toppbord for å tilfredsstillende tidligere høyde på 90 cm. Platting etablert av eier mot garasje, har ikke rekkverk, dette må etableres da denne har stor fallhøyde, derfor TG 3.

#### Anbefalte tiltak

Manglende rekkverk må etableres, samt toppbord på front med glassplater etableres.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

### Utstyr på tak

#### Oppsummering

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.

Det er ikke etablert noen takstige.

#### Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

### Våtrom: Bad til sokkel leilighet.

#### Oppsummering

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.

#### Anbefalte tiltak

Badet bør renoveres, spesielt gjelder dette gulv samt deler av inventar.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

### Våtrom: Vaskerom sokkel.

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke etablert membran på gulv.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Pga manglende membran og utførelse bør våtrommets gulv oppgraderes.

**Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 50 000 - 150 000**

## Våtrom: Bad i sokkel til leilighet i 1 etg.

### Oppsummering av overflater

Gulvet er flatt og stedvis motfall.

### Anbefalte tiltak overflater

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

### Utbedringskostnader overflater: Ingen umiddelbar kostnad

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke etablert membran til sluk, sannsynlig ikke membran i gulv.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Pga manglende membran og utførelse bør våtrommet oppgraderes.

### Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 50 000 - 150 000

## Bygningsdeler med TG2

## Drenering

### Oppsummering

Det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert grunnmursplast/topplst.

Kontrollen med tanke på dreneringens funksjon ble begrenset til en visuell besiktigelse samt fuktsøk med fuktindikator mot fritt eksponert grunnmur. Ingen tegn til svikt ble registrert, og på bakgrunn av dette vurderes dreneringen å fungere som tiltenkt. For videre omtale se punkt "Kjeller, bygning generelt". TG 2 pga alder.

## Rom under terreng

### Oppsummering

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

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

Det registreres noe salt og kalkutsalg på enkelte gulvflater. Årsak antas å være i hovedsak kapillært fuktopptrekk fra grunn pga manglende fuktspærre under gulvstøp. Vurderes såfremt murflatene er fritt eksponert eller flislagt til ikke å være av større betydning. Likevel anbefales det jevnlig tilsyn med tanke på en eventuell ytterligere negativ utvikling.

Det ble ikke indikert fukt i grunnmur på befaringssdato, men dette begrenser seg til åpne veggflater.

Tg 1 på grunnmur, TG 2 pga noe fukt i gulv

### Anbefalte tiltak

Man bør følge med på om det vil være endring i salt/kalkutsalg, noe som kan indikere på at utvendig drenering begynner å bli aldrene.

Pr. dags dato er det ikke indikasjoner på fuktvandring i grunnmur.

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Et stuevindu ved hev skyv dør er punktert.

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Enkelte vinduer kan ta litt i karm og har behov for justering. Kontroll av tettepakninger anbefales.

Ytterdører til utleie leilighet samt mot vest, begge tar i karm og må justeres, eventuelt vurderes oppgradert.

### Anbefalte tiltak

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energi økonomisk synspunkt. Man må påregne at tiden for renovering av vinduer nærmer seg grunnet alder. To ytterdører må påregnes justert/oppgradert.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Noe mindre sprekker i nedre del av kledning enkelte steder. Dette skyldes i hovedsak uttørking. Etter en visuell besiktigelse og stikk kontroll fra bakkenivå, ble det ikke registrert tegn til skader / råte på befaringsdagen.

Overflatebehandling kan vurderes. Siste gang malt i 2011.

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

### Anbefalte tiltak

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling anbefales, da siste overflatebehandling var i 2011.

---

## Kjøkken: Sokkel leilighet

### Oppsummering av overflater og innredning

Det er svelleskader på benkeplate i front ved vaskekum samt på nedre deler av dører front samme område.

Innredningen er en laminatinnredning, hvitmalt med glatte fronter.

Det er laminat på gulv, malt panel på vegg, og flis over benkeplate. Det er mekanisk avtrekk over stekesone.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Man må påregne noen tiltak med svelleskader på benkeplate samt fronter ved oppvaskbenk.

---

## Trapp

### Oppsummering

Trapp ble vurdert å være i god stand, men det mangler rekkverk/håndløpere til vegg.

Dette bør etableres.

TG 2 er satt pga av dette forholdet.

### Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

---

## 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.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring), gjelder i sammenheng med oppussing av bad i 2011. (Gjort av forrige eier)

Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Det var ikke noe informasjon om dette på boligmappa, til nåværende eier.

---

## Varmtvannsbereder: Hovedleilighet

### Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

---

## Varmtvannsbereder: Sokkel leilighet

### Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

---

## Våtrom: Bad 1 etg.

### Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn dagens referansenivået. I tillegg er deler av baderomsgulvet flatt.

Det er kun et sluk på badet, dette er plassert under innebygget dusj-kar. Det er en liten spalte mellom front på karet og gulvet, men dette er lite. Her burde man ha laget større spalte slik at man er sikker på at vann når frem til sluk.

Vindu er plassert i våtsone. Det er i dag etablert en dusjvegg i plast slik at vann ikke når til vindu. Derfor må bruken være som i dag, eller med lukket dusjkabinett.

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales at man lager litt større åpning i front ved innebygget dusj-kar, slik at man er sikker på at vann utenfor sone under karet når frem til sluket.

---

## Våtrom: Bad sokkel til hovedleilighet.

### Oppsummering av overflater

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

I tillegg er det ikke sluk ute på baderoms gulv, kun under innebygget dusj kar. Det er liten åpning mellom dusjkaret og gulvflis, slik at dette forholdet bør utbedres.

Vindu og dør er plassert i våtsone. Det er i dag etablert en dusjvegg , for å unngå vannsøl i vinduskarm.

### Anbefalte tiltak overflater

Det bør lages større åpning under dusj-kar slik at vann har fri mulighet til å nå sluk.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Man må fjerne løs del i dusj-kar for å nå frem til sluket under. noe vanskelig beliggenhet, men lar seg rense. TG 2 er satt, grunnet usikkerhet på alder på bad.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring under dusj-kar for bedre åpning for vann utenfor dusj-kar anbefales utført for bedre sikkerhet.

---

## Våtrom: Vaskerom sokkel.

### Oppsummering av overflater

Det registreres svakt fall til sluk og stedvis motfall på gulvet..

### Anbefalte tiltak overflater

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler god lufting samt tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk samt tilluft til vaskerommet..

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

En liten endring i sokkel der hybler nå er gjort om til en boenhet i tillegg til det areal som hører til 1 etg.

Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

Derfor Ja på dette punktet.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det er røykvarslere, men brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år.

Det anbefales derfor å skaffe nye brannslukkingsapparater til 1 etg, samt til leilighet i sokkel.



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**11.6.2024**

Rapportdato  
**2.7.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: **Hans Erik Røsten**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Terje Sandhaugen**

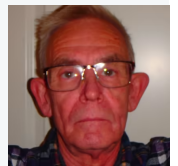
Telefon: **40004451**

Firma: **Takst Forum Trøndelag avd.**

Epost: **terje@tft.no**

Oppdal/Rennebu

Adresse: **Orkdalsveien 826, 7392 Rennebu**



#### Egne premisser:

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

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Røtveivegen 13, 7340 Oppdal**

Kommunenr: **5021**

Gårdsnr: **279**

Bruksnr: **40**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1980 - Kilde. Matrikkel**

Boligtype: **Bolig**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig fra 1980, oppsatt på støpt plate, grunnmurer i leca. Over dette oppsatt i bindingsverk, med stående tømmermanns panel. Vinduer med 2 lags isolerglass. Etasjeskille er bindingsverk.

Taket er et saltak tekket med metallplater. I sokkel er det en egen separat leilighet.

Det hører til en halvdel av en garasje, nabo har andre halvpart. garasjen er oppsatt i stavlaft på støpt plate. Saltak tekket med torv. Det er en hems over garasje, med trapp fra garasje. Areal på hems som er målbart er på 8m<sup>2</sup>. Garasjen har en stk leddport i tre.

Areal i garasje er på ca 23m<sup>2</sup>

I tillegg er det tilbygget en carport, som har støpt dekke. Areal på gulv i carport er ca. 25m<sup>2</sup>. Liten hems bygget på denne som har ei flate på ca 8m<sup>2</sup>

## 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 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	117	117	0	0	91
U. etasje/sokkel	106	105	1	0	19
Halvpart av garasje plan 1.	23	0	23	0	0
Hems garasje	8	0	8	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>254</b>	<b>222</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>110</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	133	117	16
Hems garasje	16	8	8
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>149</b>	<b>125</b>	<b>24</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	117	117	0	Stue/kjøkken, gang/vindfang, gang, bad, 3 soverom	
U. etasje/sokkel	105	95	10	Kjellerstue, stue, kjøkken, bad 1, bad 2, vaskerom, gang 1, trapperom/gang, gang 2 med dør ut til terreng, 2 soverom.	2 Boder.
Halvpart av garasje plan 1.	23	0	23		Garasje
Hems garasje	8	0	8		Målbar del av hems til garasje.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>253</b>	<b>212</b>	<b>41</b>		

## Kommentar til arealberegning

Areal for carport er ikke tatt med i areal oppmåling, gulvareal er på ca 25m<sup>2</sup>.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Det foreligger ingen opplysninger om at drenering og utvendig fuktsikring er oppgradert etter opprinnelig byggeår. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i boligens byggeår. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
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)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert grunnmursplast/topplst.	
Kontrollen med tanke på dreneringens funksjon ble begrenset til en visuell besiktigelse samt fuktsøk med fuktindikator mot fritt eksponert grunnmur. Ingen tegn til svikt ble registrert, og på bakgrunn av dette vurderes dreneringen å fungere som tiltenkt. For videre omtale se punkt "Kjeller, bygning generelt". TG 2 pga alder.	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Grunnmur oppført i leca, skvett pusset på utside.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Det blir ikke registrert tegn til skader eller sprekker av vesentlig betydning på befaringsdagen. Grunnmuren vurderes på bakgrunn av dette å være i god beskaffenhet. Noe overflatebehandling kan vurderes

## 6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Kjelleren er delvis kledd mot grunnmurer. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at utforede og igjen kledde konstruksjoner under terreng erfaringsmessig er å regne som risikokonstruksjoner med tanke på fare for magasinering av fukt, ved evt. kondensering eller svikt i utvendig fuksikring / drenering.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

### Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i vaskerom.  
 Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom støpt plate.  
 Det registreres noe salt og kalkutsalg på enkelte gulvflater. Årsak antas å være i hovedsak kapillært fuktopptrekk fra grunn pga manglende fuktsperre under gulvstøp. Vurderes såfremt murflatene er fritt eksponert eller flislåst til ikke å være av større betydning. Likevel anbefales det jevnlig tilsyn med tanke på en eventuell ytterligere negativ utvikling.  
 Det ble ikke indikert fukt i grunnmur på befaringdato, men dette begrenser seg til åpne veggflater. Tg 1 på grunnmur, TG 2 pga noe fukt i gulv

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Man bør følge med på om det vil være endring i salt/kalkutsalg, noe som kan indikere på at utvendig drenering begynner å bli aldrene.  
 Pr. dags dato er det ikke indikasjoner på fuktvandring i grunnmur.

## 6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Terrasse oppført i impregnerte trematerialer. Denne er punktfundamentert og festet mot veggliv. Mot garasje er det opprettet en liten platting, noe nedsenket i forhold til stor terrasse. Dette er gjort av nåværende eier. På front mot sør fra stue, er rekkverk i herde glass, forøvrig i tre. Terrassen ble renoveret og bygget ut i 2009.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Platting mot garasje er oppført av nåværende eier. Alle plattinger/terrasser overflatebehandlet siste gang i 2024.	
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
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-3</b>
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. På del som har glassfront, bør det etableres toppbord for å tilfredsstille tidligere høyde på 90 cm. Platting etablert av eier mot garasje, har ikke rekkverk, dette må etableres da denne har stor fallhøyde, derfor TG 3.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Manglende rekkverk må etableres, samt toppbord på front med glassplater etableres.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>Under 10 000</b>

## 6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer fra byggeår med 3-lags isolerglass. Hvitmalte. Ytterdør 1 etg, skiftet i 2011, øvrige dører er sannsynlige originale. Det er balkongdør på soverom og hev og skyv dør på stue 1 etg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Glassfelt på hev skyvedør stue er skiftet på venstre felt i 2021.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Et stuevindu ved hev skyv dør er punktert.  
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Enkelte vinduer kan ta litt i karm og har behov for justering. Kontroll av tettepakninger anbefales. Ytterdører til utleie leilighet samt mot vest, begge tar i karm og må justeres, eventuelt vurderes oppgradert.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energi økonomisk synspunkt. Man må påregne at tiden for renovering av vinduer nærmer seg grunnet alder.

To ytterdører må påregnes justert/oppgradert.

## 6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk. Fasader er kledd med stående tømmermanns panel. Det er liggende panel opp mot møne på gavlvegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasadene ble overflatebehandlet siste gang i 2011.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	
<b>TG-2</b>	

Noe mindre sprekker i nedre del av kledning enkelte steder. Dette skyldes i hovedsak uttørking. Etter en visuell besiktigelse og stikk kontroll fra bakkenivå, ble det ikke registrert tegn til skader / råte på befaringsdagen.

Overflatebehandling kan vurderes. Siste gang malt i 2011.

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling anbefales, da siste overflatebehandling var i 2011.

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Takkonstruksjon med saltaksform oppbygd med takstoler. Kaldt loft med adkomst via luke med skyvestige. Lufing ut mot raftsider, lite lufing i område utover mot terrasse.	
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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-1</b>
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

## 6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner, nedløp og beslag i metall. Eier opplyser at takrenner og avløpsrør ble byttet ammen med ny taktekking i 2011.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner er skiftet i 2011.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-1</b>
Avløpsanlegget i bakken for taknedløp er ikke vurdert.	

## 6.9 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
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>
For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)	



## 6.10 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Taktekking med metallplater skiftet i 2011.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble skiftet i 2011.	
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?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-1</b>
Litt mose på takplater observeres, og det anbefales at takplater blir rengjort.	

## 6.11 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?	Ja
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-3</b>
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 bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.  Det er ikke etablert noen takstige.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>Under 10 000</b>

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-0</b>
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Avviket som ble målt var i hovedsak rundt område der bærevegg i sokkel går på tvers av bolig, litt i front peis på stue.	

## 6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Peis med innsats på stue.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Peis med innsats.	
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
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-1</b>
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Se kommentar vedrørende stige på tak, under punkt Utstyr på tak.	

## 6.14 Kjøkken: 1 etg.

### 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

Kjøkkenet ble oppgradert i 2007. Ny innredning type Kvikk. Det er parkett på gulv, smartpanel på vegger.  
Integrert: Induksjonstopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap. Det er mekanisk avtrekk over stekesone. Heltre benkeplate.  
Det skal være varme i gulv.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk**

TG-1

Avtrekk fungerte som tiltenkt ved en enkel test av denne.

**6.15 Kjøkken: Sokkel leilighet****Overflater og innredning**

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

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

**Oppsummering av overflater og innredning**

TG-2

Det er svelleskader på benkeplate i front ved vaskekum samt på nedre deler av dører front samme område.  
Innredningen er en laminatinnredning, hvitmalt med glatte fronter.  
Det er laminat på gulv, malt panel på vegg, og flis over benkeplate. Det er mekanisk avtrekk over stekesone.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Man må påregne noen tiltak med svelleskader på benkeplate samt fronter ved oppvaskbenk.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk**

TG-1

**6.16 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
<p>En liten endring i sokkel der hybler nå er gjort om til en boenhet i tillegg til det areal som hører til 1 etg. Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet. Derfor Ja på dette punktet.</p>	
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
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
<p>Det er røykvarslere, men brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år. Det anbefales derfor å skaffe nye brannslukkingsapparater til 1 etg, samt til leilighet i sokkel.</p>	

## 6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er oppført i tre i tett utførelse	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
<p>Trapp ble vurdert å være i god stand, men det mangler rekkverk/håndløpere til vegg. Dette bør etableres. TG 2 er satt pga av dette forholdet.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

## 6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

#### Oppsummering av avløpsrør

**TG-1**

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

## 6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
-------------	--------------------------

Kobber, samt rør i rør til bad 1 etg. Hovedstoppekran i bod utleie leilighet. Vannmåler på inntaksledning.  
Avløpsrør i plast, sluk i plast.

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

Er det etablert fordelerskap?	Nei
-------------------------------	-----

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
---	-----

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
---	-----

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
---	-----

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
--	-----

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
---------------------------------------	-----

#### Oppsummering av vannledninger

**TG-1**

Stoppekran er påvist og prøvet.

## 6.20 Elektrisk

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

Type sikringer	Automatsikringer
----------------	------------------

Hoved sikringsskap er i trapp ned til sokkel. I tillegg er det et eget skap i gang sokkel leilighet. Begge med automatsikringer.

Type anlegg	Delvis skjult
-------------	---------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler, samt noe mindre arbeider utført. Samsvarserklæring fremvist datert 2021.

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 sikringskap 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 bygningsakkyndig 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.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring), gjelder i sammenheng med oppussing av bad i 2011. (Gjort av forrige eier)

Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Det var ikke noe informasjon om dette på boligmappa, til nåværende eier.

## 6.21 Varmtvannsbereder: Hovedleilighet

Plassering bereder	
Bod	
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?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.	

## 6.22 Varmtvannsbereder: Sokkel leilighet

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1980	
Størrelse	
150 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.	

## 6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og mekanisk avtrekk på våtrom.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Mekanisk avtrekk fra bad i 1 etg, samt bad sokkel tilhørende 1 etg. Naturlig avtrekk på bad solle leilighet. Mekanisk avtrekk fra begge kjøkken.	

## 6.24 Våtrom: Bad 1 etg.

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Pusset opp i 2011.	
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?	Ja
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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



## Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn dagens referansenivået. I tillegg er deler av baderomsgulvet flatt.

Det er kun et sluk på badet, dette er plassert under innebygget dusj-kar. Det er en liten spalte mellom front på karet og gulvet, men dette er lite. Her burde man ha laget større spalte slik at man er sikker på at vann når frem til sluk.

Vindu er plassert i våtsone. Det er i dag etablert en dusjvegg i plast slik at vann ikke når til vindu. Derfor må bruken være som i dag, eller med lukket dusjkabinett.

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

## Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales at man lager litt større åpning i front ved innebygget dusj-kar, slik at man er sikker på at vann utenfor sone under karet når frem til sluket.

## 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?	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

TG-1

Det er laget del i innebygget oppbygging til dusj-kar, slik at man kan ta denne ut og komme til sluk.

Klemring kan sees, men membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

## Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet har flis på gulv og vegger. Badet har innebygget dusj-kar, delvis buede vegger til dette, veggmontert wc, dobbel servant med underskap og det er varme i gulv. Badet har mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei

## Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det ble observert at det er åpen spalte ned mot gulv i vegg front bak klosett.

## Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	
TG-1	
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
<b>Fuktmåling</b>	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	
TG-1	
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
<b>Dokumentasjon</b>	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

## 6.25 Våtrom: Bad sokkel til hovedleilighet.

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet skal være renovert, men dette er før nåværende eier overtok bygningen, og det er ikke opplysninger om tidspunkt for dette.	
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)
-----------------------------------	---

<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
-----------------------------------	-------------

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. I tillegg er det ikke sluk ute på baderoms gulv, kun under innebygget dusj kar. Det er liten åpning mellom dusjkaret og gulvflis, slik at dette forholdet bør utbedres.

Vindu og dør er plassert i våtsone. Det er i dag etablert en dusjvegg , for å unngå vannsøl i vinduskarm.

<b>Anbefalte tiltak overflater</b>
------------------------------------

Det bør lages større åpning under dusj-kar slik at vann har fri mulighet til å nå sluk.

### 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?	Ukjent
---	--------

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
--	-------------

Man må fjerne løs del i dusj-kar for å nå frem til sluket under. noe vanskelig beliggenhet, men lar seg rense.

TG 2 er satt, grunnet usikkerhet på alder på bad.

<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>
---

Lokal utbedring under dusj-kar for bedre åpning for vann utenfor dusj-kar anbefales utført for bedre sikkerhet.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet har innebygget dusj-kar med delvis buede vegg til dette, Veggmontert wc, doble servanter med underskap og det er varme i gulv. Badet har mekanisk avtrekk.

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

Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
--	----

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
--	-----

<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
--------------------------------------	-------------

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

### Fuktmåling

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

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

## 6.26 Våtrom: Bad til sokkel leilighet.

<b>Det er behov for totalrenovering av våtrommet!</b>	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av våtrom</b>	<b>TG-3</b>
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.	
<b>Anbefalte tiltak</b>	
Badet bør renoveres, spesielt gjelder dette gulv samt deler av inventar.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

## 6.27 Våtrom: Vaskerom sokkel.

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og malt panel på vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

#### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Det registreres svakt fall til sluk og stedvis motfall på gulvet..

#### Anbefalte tiltak overflater

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	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-3**

Det er ikke etablert membran på gulv.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Pga manglende membran og utførelse bør våtrommets gulv oppgraderes.

#### Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk

50 000 - 150 000

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er en stål kum montert på vegg. Lufting går inn til bad. Det er opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>

### Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilering
Kun lufting fra vaskerom inn til tilstøtende bad.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Rommet mangler god lufting samt tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk samt tilluft til vaskerommet..	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra panel vegg på vaskerom mot tilstøtende bad.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

## 6.28 Våtrom: Bad i sokkel til leilighet i 1 etg.

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-3</b>
Gulvet er flatt og stedvis motfall.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	
<b>Utbedringskostnader overflater</b>	<b>Ingen umiddelbar kostnad</b>

### Membran, tettesjikt og sluk

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

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-3</b>
Det er ikke etablert membran til sluk, sannsynlig ikke membran i gulv.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	
Pga manglende membran og utførelse bør våtrommet oppgraderes.	
<b>Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Det er etablert dusjhjørne, varme i gulv og servant.  
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det bør etableres dusjkabinett, for å unngå direkte fuktbelastning på gulv.

#### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-1

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

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

## 6.29 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant



## 6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.33 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant