

# TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

**Enebolig med hybelleilighet.**

ADRESSE

Vassbygdvegen 786  
7512 STJØRDAL

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

**Takst-Forum Nord-Trøndelag**  
**Nils Kringen**

Nordgrendavegen 122  
7633 Frosta

nils.kringen@takst-forum.no  
91337318

<b>TG0</b>	<p>Tilstandsgrad 0: Ingen avvik</p> <p>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.</p>
<b>TG1</b>	<p>Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik</p> <p>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.</p>
<b>TG2</b>	<p>Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik</p> <p>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</p>
<b>TG3</b>	<p>Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik</p> <p>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</p>
<b>TGIU</b>	<p>Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.</li></ul>

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som kommer frem av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

## RAPPORTSAMMENDRAG

**KONKLUSJON:** Boligen har gjennomgått en større renovering over en periode for 6 - 7 år siden, dette gjelder både innvendige og utvendige overflater. Synlige overflater innvendig bærer stedvis preg av ufagmessig utførelse samt at det stedvis er noe gjenstående arbeider. Det vil som følge av dette være påregnelig med slutføring og supplering av gjenstående arbeider. På befaringsdagen ble det ikke registrert tegn til lekkasjer eller behov for strakstiltak. Våtrom er sannsynlig utført med egeninnsats, type utførelse under og bak synlige overflater er ukjent. Det er ukjent om boligen er godkjent med to enheter. Det henvises videre til rapportens enkelte punkter.

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt) er angitt i rapportens sammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### BYGNINGSDELER MED TG3:

TG-3

#### VASKEROM HYBELLEILIGHET.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

Tilstandsgrad 3 er satt pga manglende ventilering av rommet. Dette medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Utbedringskostnader sanitær og ventilasjon:

Under 10 000

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:

Etablere ventilering av rommet.

### BYGNINGSDELER MED TG2:

TG-2

#### DRENERING

Totalvurdering:

Det indikeres stedvis fuktavvik i overgang gulv/grunnmur kombinert med salt/kalkutslag i kjeller. Noe fuktinnsig i tilbygget del i kjeller. Årsak til dette kan skyldes slitt drenering/fuktsikring av grunnmur kombinert med et påregnelig fuktopptrekk fra grunnen. For videre omtale se "Rom under terreng". TG 2 er satt pga registrerte forhold og alder.

#### GRUNN/FUNDAMENT

Totalvurdering:

Ingen forhold som vurderes å være av vesentlig betydning ble registrert på befaringsdagen. Del med plasstøpt betong har behov for utvendig overflatebehandling. TG: 2 settes på eldste del (plasstøpt betong) med bakgrunn i oppnådd alder.

Anbefalte tiltak:

Utvendig overflatebehandling av eldste del anbefales for å hindre fuktinntrekk i murkonstruksjon.

#### ROM UNDER TERRENG

Totalvurdering:

Det registreres mineralutslag i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer godt som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.

## TERRASSER

**Totalvurdering:**

Lavt rekkverk i henhold til forskriftskrav på 100 cm.

**Anbefalte tiltak:**

Utbedring av ovennevnte forhold bør vurderes med tanke på sikkerhet.

## LOFT/KALDLOFT.

**Totalvurdering:**

Loft er sannsynlig innredet etter opprinnelig byggeår, type utførelse er ukjent. Det registreres spor etter smågnagere. Ingen tegn til lekkasjer/kondensproblemer på befaringsdagen. TG: 2 settes grunnet ukjent oppbygning/vindtetting/alder.

## TAKKONSTRUKSJON

**Totalvurdering:**

Takkonstruksjon på loft er med ukjent utførelse. Ingen tegn til svikt i konstruksjonen. TG: 2 settes grunnet ukjent oppbygning og utførelse.

## ETASJESKILLE

**Totalvurdering:**

Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer er påregnelig. Stedvis manglende isolasjon i stubbloftsgulv over kjeller.

**Anbefalte tiltak:**

Komplettere isolering i stubbloftsgulv.

## ILDSTED

**Totalvurdering:**

Deler av pipe er tildekket.

**Anbefalte tiltak:**

Det anbefales kontakt med det lokale brann og feiertilsyn for fullstendig visshet om tilstand.

## KJØKKEN 2. ETASJE.

**Totalvurdering:**

Innredningen vurderes å være i funksjonell stand. Det registreres fuktmerker i benkeplate og i plate over benk (TG: 2).

## TOALETTROM 2. ETASJE.

**Totalvurdering:**

Det er ikke etablert dreneringsåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann på innebygget klosett/sisterne. Rommet mangler tilluft ved dørterskel og det registreres sprekk i gulvflis.

**Anbefalte tiltak:**

Etablering av tilluftsspalte ved dørterskel anbefales for å sikre god gjennomlufting av rommet.

## TRAPP

**Totalvurdering:**

Trapp fra første etasje til andre etasje er en tretrapp i lukket konstruksjon, trappen fremstår i god stand. Trapp fra andre etasje til loft er en vindeltrapp i åpen konstruksjon. Det registreres at trappeåpning på loft mangler sikring. (TG: 2)

Anbefalte tiltak:  
Sikring med forsvarlig rekkverk mot trappeåpning på loft bør etableres.

## AVLØPSRØR

Totalvurdering:  
Stikkledning avløp og septiktank ligger under bakken og er ikke vurdert. Avløpsanlegget vurderes å fungere som tiltenkt. TG: 2 grunnet ukjent alder/tilstand på skjult anlegg.

## ELEKTRISK

Totalvurdering:  
Sikringsskap med automatsikringer i kjeller, på vaskerom hybelleilighet i første etasje og på soverom i 2. etasje.

Anbefalte tiltak:  
Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales å rekvirere en el-taksmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

## VANNLEDNINGER

Totalvurdering:  
Delvis uisolerte vannrør i kjeller og kan pga dette utsatt for frost. Privat vannforsyning fra Skarsjøen, tilstand på vannledninger og kvalitet på vann er ukjent. Vannledninger og stikkledninger som ikke er synlige er ikke vurdert og er med ukjent tilstand.

Anbefalte tiltak:  
Det anbefales å utføre vannprøver for full visshet om vannkvalitet.



## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

### BOLIGEN HAR ÅPENBARE ULOVLIGHETER (F.EKS ULOVLIGE BRUKSENDNINGER)

*Innredet loft uten dokumentasjon.*

### DAGENS BRUK AV BOLIGEN ER IKKE I SAMSVAR MED BYGGEGODKJENTE TEGNINGER

*Det forefinnes ikke tegninger over innredet loft. Boligen er registrert som enebolig med kun en boenhet i matrikkelen, boligen er i dag i bruk som enebolig med hybelleilighet (dør mellom enhetene). Boligen har tidligere vært registrert som generasjonsbolig med 2 separate enheter, dette er omregistrert til enebolig av forrige eier i 2006.*

### DET ER IKKE FREMLAGT FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

### DET ER AVVIK PÅ KRAV TIL RØMNING, DAGSLYSFORHOLD ELLER TAKHØYDE UNDER 2 METER

*Takhøyde på loftstue og soverom 2 på loft er under målbar høyde (under 190 cm takhøyde).*

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, radon, 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 takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens 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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

### **TAKSTRAPPORTEN**

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen 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 takstmannen 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/630faa5246e0fb0001e3a2f0>

### **DOKUMENTASJON PÅ HÅNDVERKERTJENESTER:**

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

### **HVORDAN UNDERSØKELSENE SKAL SKJE:**

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

### 3 INFORMASJON OM OPPDRAGET

<b>Oppdrag opprettet:</b> 31.08.2022	<b>Befaringsdato:</b> 28.03.2023	<b>Rapportdato:</b> 12.04.2023
<b>Bestiller/rekvirent av rapport:</b> Welde og Valstad Eiendomsmegling.		
<b>HJEMMELSHAVERE</b>		
<b>Navn:</b> Thomas Kristoffersen	<b>Tilstede ved inspeksjon:</b> Nei	
<b>Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen:</b> Nei		

### 4 INFORMASJON OM TAKSTMANNEN

<b>Navn:</b> Nils Kringen	<b>Firma:</b> Takst-Forum Nord-Trøndelag
<b>Adresse:</b> Nordgrendavegen 122, 7633 Frosta	
<b>Telefon:</b> 91337318	<b>E-post:</b> nils.kringen@takst-forum.no
<b>Dato:</b> 12.04.2023	<b>Sted:</b> 7633 Frosta

### 5 BOLIGINFORMASJON

<b>Adresse:</b> Vassbygdvegen 786 , 7512 STJØRDAL		
<b>Gårdsnummer:</b> 16	<b>Bruksnummer:</b> 5	<b>Seksjonsnummer:</b> 0
<b>Kommunenummer:</b> 5035	<b>Festenummer:</b> 0	
<b>Boligtype:</b> Enebolig med hybelleilighet.	<b>Byggeår:</b> 1950	
<b>Generell beskrivelse av boligen</b> BYGGEMÅTE: Enebolig med hybelleilighet oppført i 3 etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i plasstøpt betong og betongblokker. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskillere av trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass og i koblet utførelse.		

#### TILTAK

Årstall	Beskrivelse	Dokumentasjon
2013	Rehabilitering.	
2022	Rehabilitering av våtrom.	

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmans valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)

KJELLER		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 115	<b>Primærrom</b> 0	<b>SekundærRom</b> 115
<b>Beskrivelse primærrom</b>	<b>Beskrivelse sekundærrom</b> Verksted og lagerrom.	
1. ETASJE		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 126	<b>Primærrom</b> 126	<b>SekundærRom</b> 0
<b>Beskrivelse primærrom</b> Entre, 2 vaskerom, gang, stue, bad, 2 soverom, omkleddingsrom og kjøkken.	<b>Beskrivelse sekundærrom</b>	
2. ETASJE		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 124	<b>Primærrom</b> 124	<b>SekundærRom</b> 0
<b>Beskrivelse primærrom</b> Stue, kjøkken, bad, soverom og toalettrom.	<b>Beskrivelse sekundærrom</b>	
LOFT.		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 13	<b>Primærrom</b> 13	<b>SekundærRom</b> 0
<b>Beskrivelse primærrom</b> Soverom.	<b>Beskrivelse sekundærrom</b>	
UTHUS/LÅVE. 2. ETASJE.		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 240	<b>Primærrom</b> 0	<b>SekundærRom</b> 240
<b>Beskrivelse primærrom</b>	<b>Beskrivelse sekundærrom</b> Lagerrom	
TOTALT		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 618	<b>Primærrom</b> 263	<b>SekundærRom</b> 355
<b>Beskrivelse av areal</b> Rombenevning er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Det gjøres oppmerksom på at loftstue og soverom 1 på loft ikke er måleverdig da takhøyde er kun 181 cm. Rommene som ikke er målbare er tatt med på planskisse, men ikke i det totale arealet.		



## ØVRIGE BYGG

<b>UTHUS/LÅVE 1. ETASJE.</b>		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 240	<b>Primærrom</b> 0	<b>SekundærRom</b> 240
<b>Beskrivelse primærrom</b>		<b>Beskrivelse sekundærrom</b> Lagerrom, stallplasser.

**Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår?** Ukjent

**Kommentarer**

Sannsynlig utført noe arbeid med drenering da nedløp er ført ned i grunnen til røroppstikk.

**Synlig grunnmursplast og topplist?** Nei

**Kommentarer**

På oppføringstidspunktet var det vanlig å benytte asfalmaling (gudrong) som fuksikring på grunnmurens utvendige side under bakken.

**Terrengfall fra grunnmur** Ja

**Takvann ledet bort fra bygning?** Ja

**Kommentarer**

Nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert.

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder?** Ukjent

**Totalvurdering av drenering**

Det indikeres stedvis fuktavvik i overgang gulv/grunnmur kombinert med salt/kalkutslag i kjeller. Noe fuktinnsig i tilbygget del i kjeller. Årsak til dette kan skyldes slitt drenering/fuftsikring av grunnmur kombinert med et påregnelig fuktopptrekk fra grunnen.

For videre omtale se "Rom under terreng".

TG 2 er satt pga registrerte forhold og alder.

*Her vurderes: Fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes det om det er sprekker, riss, avskalling eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.*

**Type Fundament/Grunnmur** Grunnmur m/kjeller

**Hvis grunnmur med kjeller** Blokker, Betong

**Kommentarer**

Grunnmur av plasstøpt betong og betongblokker.

**Er det synlige sprekker/ riss eller skjevheter?** Ja

**Kommentarer**

Enkelte riss/mindre sprekker.

**Totalvurdering av grunn/fundament**

Ingen forhold som vurderes å være av vesentlig betydning ble registrert på befaringsdagen.

Del med plasstøpt betong har behov for utvendig overflatebehandling.

TG: 2 settes på eldste del (plasstøpt betong) med bakgrunn i oppnådd alder.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Utvendig overflatebehandling av eldste del anbefales for å hindre fuktinntrekk i murkonstruksjon.

Finnes ikke/ikke relevant

Her vurderes: (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Er det foretatt innredning/innkledning etter byggeår? Nei

Er det påforede yttervegger? Nei

Er det oppforede gulv? Nei

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

**Kommentarer**

Det registreres mineralutslag i overflater, noe som indikerer at det er fuktgjennomgang i kjellermur.

Er rommene (rom for varig opphold) ventilert? Nei

**Kommentarer**

Ingen rom for varig opphold.

**Totalvurdering**

Det registreres mineralutslag i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuksikring mot grunnmasser. Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer godt som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Fallforhold og innfesting vurderes. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende forskrift på befaringsstidspunktet.

**Type** Terrasse

**Kommentarer**

Terrasser og trapp er utført med spaltegulv i impregnerte materialer.

Er balkongen / terrassen helt eller delvis over innvendig rom? Nei

Konstruksjon: Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt? Nei

Er det krav til rekkverk? Ja

Forskriftsmessig rekkverkshøyde Nei

**Vurdering og beskrivelse**

Rekkverk er lavt i henhold til referansenivå på 100 cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket? Nei

Er det krav til fall/avrenning? Nei

**Totalvurdering**

Lavt rekkverk i henhold til forskriftskrav på 100 cm.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Utbedring av ovennevnte forhold bør vurderes med tanke på sikkerhet.

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

**Type**

Vinduer av 2 - lags isolerglass.  
To - fløyet terrassedører med vindusfelt av 2 - lags isolerglass til terrasser.  
Inngangsdører i laminat malt utførelse med vindusfelt av 2 - lags glass.

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

**Kommentarer**

Vinduer med 2 - lags glass og terrassedører/inngangsdører er fra perioden 2002 - 2010.  
Vindu i kjeller opplyses å være fra 2023.  
Ytterdører er fra 2000 tallet.

**Punkterte glass** Nei

**Totalvurdering**

Vinduer med 2 - lags isolerglass fra 2000 tallet er i god stand. (TG: 1)  
Terrassedører vurderes å være i god stand. (TG: 1)  
Ytterdører av malt laminat er med noe overflateslitasje (TG: 2)  
Inngangsdør i kjeller er utslitt, skifte er påregnelig. (TG: 3)

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Skifte av inngangsdør i kjeller er påregnelig.

Her vurderes: om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.

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

**Kommentarer**

Det er skiftet kledning, sannsynlig utført etterisolering årstall er ukjent.  
Overflatebehandling utført i 2022.

**Fasade** Stående kledning

**Er det synlige skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei**

**Fuktskade/sopp/råte/overflatebehandling** Nei

**Musetetting** Ja

**Lufting av kledning** Ja

**Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon**

Ingen tegn til skader ble registrert.

Her vurderes: (innvendig) om det finnes fuktskjolder, støvcondens, heksesot, svartesopp og spor etter zoologiske og biologiske skadegjørere. Etablert isolering vurderes dersom dette er synlig. Forhold vedrørende lufting av takkonstruksjonen kommenteres.

**Type loft** Innredet

**Er det foretatt oppgraderinger etter byggeår?** Ja

**Kommentarer**

Ukjent årstall.

Tilgang fra loft via luke i knevegg til kaldloft.

**Finnes det symptomer på skader eller feil oppbygging?** Nei

**Totalvurdering**

Loft er sannsynlig innredet etter opprinnelig byggeår, type utførelse er ukjent.

Det registreres spor etter smågnagere.

Ingen tegn til lekkasjer/kondensproblemer på befaringdagen.

TG: 2 settes grunnet ukjent oppbygning/vindtetting/alder.

15

**RENNER OG NEDLØP**

TG-1

*Renner og nedløp: Her vurderes: om det er synlig rustdannelse, mekanisk skade o.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av alder, materialer og den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå.*

**Er det tegn til skader på renner og nedløp?** Ja

**Kommentarer**

Nedbøyning i takrenne ved gradrenne mot gårdside

**Totalvurdering av renner og nedløp**

Renner og nedløp vurderes å fremstå i god stand foruten påpekt avvik.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Oppretting av nedbøyd takrenne.

16

**TAKKONSTRUKSJON**

TG-2

*Takkonstruksjon: Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. I tillegg vurderes om det er forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.*

**Inspisert fra** Fra bakken

**Kommentarer**

Kontrollert på loft/kaldloft og fra bakkenivå.

**Takkonstruksjon** Saltak

**Kommentarer**

Saltak med arker.

**Er det synlige tegn til svanker/konstruksjonssvikt?** Nei

**Er det forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?** Nei

**Totalvurdering av takkonstruksjonen**

Takkonstruksjon på loft er med ukjent utførelse.

Ingen tegn til svikt i konstruksjonen.

TG: 2 settes grunnet ukjent oppbygning og utførelse.

*Taktekking og beslag: Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg.*

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

**Kommentarer**

Skiftet taktekking, årstall ukjent.  
Det er utført noe arbeid på tak i 2022 i forbindelse med tilpassing av enkelte stein mm.

**Inspisert fra** Fra bakken

**Type tekking** Takstein

**Kommentarer**

Takstein type sementstein.

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

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei**

**Totalvurdering av taktekking og beslag**

Undersøkelsen viser ingen tegn på større avvik.  
Tilløp til råte i endeved på vindskier.

*Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.*

**Type** Tre/bjelkelag

**Kommentarer**

Etasjeskiller av stubbloftsgulv til første etasje.  
Trebjelkelag til 2. etasje og loft.

**Skjevheter/svanker/kuler/svikt** Ja

**Kommentarer**

Det registreres stedvis knirk og ujevne overflater.

**Totalvurdering**

Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer er påregnelig.  
Stedvis manglende isolasjon i stubbloftsgulv over kjeller.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Komplettere isolering i stubbloftsgulv.

**Type pipe** Tegl**Kommentarer**

Teglsteinspipe tilknyttet vedovn i kjeller, vedovn på stue i første etasje og vedovn på stue i andre etasje.

**Er det fremlagt rapport fra brann/feierevesen?** Nei

**Vurdering og beskrivelse**

Eier opplyser om utført tilsyn.

**Dersom teglpipe - er alle 4 sider synlige?** Nei

**Kommentarer**

Deler av pipe er tildekket og ikke synlig for kontroll.

**Er avstanden til brennbart materiale forskriftsmessig?** Ja

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

**Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?** Nei

**Har skorstein forskriftsmessig høyde over tak?** Ja

**Totalvurdering**

Deler av pipe er tildekket.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Det anbefales kontakt med det lokale brann og feiertilsyn for fullstendig visshet om tilstand.

**20****KJØKKEN 1. ETASJE.****TG-1**

*Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.*

**Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin** Ja

**Kommentarer**

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

**Fungerer avtrekk over stekesonen ?** Ja

**Vurdering og beskrivelse**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

**Totalvurdering av kjøkken**

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand, enkelte bruksmerker i overflater.

**21****KJØKKEN 2. ETASJE.****TG-2**

*Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.*

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Ja

**Kommentarer**

Ingen tegn til fukt eller lekkasjer.

Fungerer avtrekk over stekesonen ? Ja

**Vurdering og beskrivelse**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

**Totalvurdering av kjøkken**

Innredningen vurderes å være i funksjonell stand.  
Det registreres fuktmerker i benkeplate og i plate over benk (TG: 2).

22

**LOVLIGHET**

*Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.*

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Ja

**Kommentarer**

Innredet loft uten dokumentasjon.

Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger? Nei

**Kommentarer**

Det forefinnes ikke tegninger over innredet loft.  
Boligen er registrert som enebolig med kun en boenhet i matrikkelen, boligen er i dag i bruk som enebolig med hybelleilighet (dør mellom enhetene).  
Boligen har tidligere vært registrert som generasjonsbolig med 2 separate enheter, dette er omregistrert til enebolig av forrige eier i 2006.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

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

Er det avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja

**Kommentarer**

Takhøyde på loftstue og soverom 2 på loft er under målbar høyde (under 190 cm takhøyde).

Er det etablert brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht. forskrift? Ja

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

23

**TOALETTROM 2. ETASJE.**

TG-2

*Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer*



Er det symptom på fuktskader i området rundt klosett Nei

Er våtrommet ventilert? Ja

**Kommentarer**

Rommet har etablert naturlig ventilering i tak.  
Rommet har ingen tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sistene? Nei

**Kommentarer**

TG 2 er satt pga manglende dreksåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sistene. Det finnes godkjente løsninger uten dreksåpning. Eventuell dokumentasjon på dette bør framskaffes.

**Totalvurdering av toalettrom**

Det er ikke etablert dreksåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann på innebygget klosett/sistene.  
Rommet mangler tilluft ved dørterskel og det registreres sprekk i gulvflis.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Etablering av tilluftsspalte ved dørterskel anbefales for å sikre god gjennomlufting av rommet.

24

TRAPP

TG-2

*Her vurderes: avvik i forhold til skader. Rekkverk vurderes også i forhold til høyde og barnesikring. Åpninger i rekkverk og mellom trinn vurderes opp i mot referansenivå 10cm. Høyder på rekkverk/gelender vurderes opp imot referansenivå 90cm.*

**Totalvurdering**

Trapp fra første etasje til andre etasje er en tretrapp i lukket konstruksjon, trappen fremstår i god stand.  
Trapp fra andre etasje til loft er en vindeltrapp i åpen konstruksjon. Det registreres at trappeåpning på loft mangler sikring. (TG: 2)

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Sikring med forsvarlig rekkverk mot trappeåpning på loft bør etableres.

25

AVLØPSRØR

TG-2

*Her vurderes: Innvendige avløpsrør*

**Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja**

**Kommentarer**

Utført arbeid på avløpsrør sannsynlig i 2013.

**Type** Plast

**Er avløpssystemet luftet over tak? Nei**

**Kommentarer**

Kloakk er luftet via en Durgoventil (vakum ventil) på kaldloft.

**Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr? Ja**

**Kommentarer**

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant som har avløp ført til sluk.

**Er stakeluke tilgjengelig? Ja**

**Kommentarer**

Stakeluke påvist i kjeller.

**Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja**

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ukjent**

**Totalvurdering**

Stikkledning avløp og septiktank ligger under bakken og er ikke vurdert.

Avløpsanlegget vurderes å fungere som tiltenkt.

TG: 2 grunnet ukjent alder/tilstand på skjult anlegg.

26

ELEKTRISK

TG-2

*For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget ihht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.*

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

**Kommentarer**

Det er utført arbeider i 2009 og 2022

Foreligger det samsvarserklæring? Ja

**Kommentarer**

Samsvarserklæring foreligger fra 2009 og 2022.  
Utførte arbeider tidligere har ikke samsvarserklæring.

Type sikringer Automatsikring

Type anlegg Delvis skjult

Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år? Nei

Finnes det kursfortegnelse og er antall kurser i samsvar med kursfortegnelse? Ja

Er det tegn til termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er kabler tilstrekkelig festet? Nei

**Kommentarer**

Løst anlegg på kaldloft.

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

**Totalvurdering av elektrisk anlegg**

Sikringsskap med automatsikringer i kjeller, på vaskerom hybelleilighet i første etasje og på soverom i 2. etasje.

Tiltak Ja

**Kommentarer**

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

27

VANNBÅREN VARME

Finnes ikke/ikke relevant

28

VANNLEDNINGER

TG-2

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

**Kommentarer**

Det er utført arbeider på 2000 tallet og 2022.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

**Kommentarer**

Kan tidvis virke noe svakt.

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja

**Kommentarer**

Hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Er stoppekran funksjonstestet? Ja

**Kommentarer**

Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

**Type** Kobberrør, Rør i rør system

Er fordelerskap tilgjengelig? Nei

**Kommentarer**

Rørstokk er plassert i tak i grovkjeller.

Er synlig vannrør isolert mot kondens og-eller varme (termisk isolasjon)? Nei

**Kommentarer**

Vannrør mangler delvis isolasjon i kjeller.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ukjent

**Totalvurdering**

Delvis uisolerte vannrør i kjeller og kan pga dette utsatt for frost.

Privat vannforsyning fra Skarsjøen, tilstand på vannledninger og kvalitet på vann er ukjent.

Vannledninger og stikkledninger som ikke er synlige er ikke vurdert og er med ukjent tilstand.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Det anbefales å utføre vannprøver for full visshet om vannkvalitet.

29

**VARMESENTRAL**

Finnes ikke/ikke relevant

30

**VARMTVANNBEREDER**

TG-1

Her vurderes: Varmtvannsbereider

**Plassering og fundament** Plassert i kjeller på betonggulv.

**Årstall** 2022

**Størrelse** 194 liter

**Er varmtvannsbereder tilgjengelig for inspeksjon?** Ja

**Er berederen plassert i rom med sluk?** Nei

**Er berederen lekkasjesikret?** Nei

**Kommentarer**

Bereder er plassert i en grovkjeller, ingen fare med avrenning til gulv.

**Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?** Nei

**Er berederen over 20 år?** Nei

31

## VENTILASJON

TG-1

*Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)*

**Type ventilering** Naturlig ventilasjon

**Kommentarer**

Naturlig ventilasjon via ventiler og lufterventiler.

**Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?** Nei

32

## VASKEROM V/INNGANG.

TG-1

*Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under badet er også besøkt hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besøkt og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på badet.*

TG-1

## OVERFLATER

*Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.*

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

**Kommentarer**

Nye overflater i 2022.  
Sluk er 7 - 8 år gammel.

**Beskrivelse av overflate**

Badet har belegg med varme, våtromsplater på vegger, uttak for servant og uttak for vaskemaskin.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

TG-1

**MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK**

*Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.*

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Ja

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

TG-1

**SANITÆR OG VENTILASJON**

*Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.*

Er våtrommet ventilert? Ja

**Kommentarer**

Mekanisk avtrekk.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Nei

TG-1

**FUKTMÅLING**

*Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.*

**Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja**

**Vurdering og beskrivelse**

Det er utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

**Er det foretatt hulltaking? Nei**

**Vurdering og beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

**DOKUMENTASJON**

*Her beskrives fremlagt dokumentasjon.*

**Dokumentasjon Ja**

**33 VASKEROM HYBELLEILIGHET.**

**TG-3**

*Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under badrom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på badrom.*

**TG-1 OVERFLATER**

*Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.*

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

**Kommentarer**

Nytt belegg på gulv i 2022.  
Sluk er 7 - 8 år gammel.

**Beskrivelse av overflate**

Vaskerommet har belegg på gulv, panelplater på vegger og himlingsplater i tak.  
Det er etablert sikringsskap og uttak for vaskemaskin.

**Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja**

**Ledes lekkasjevann til sluk? Ja**

**Er vindu eller dør plassert i våtsoner? Nei**

**Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei**

**Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei**

**Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei**

**TG-1 MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK**

*Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.*

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Ja

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

TG-3

### SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Nei

Kommentarer

Rommet har ingen ventilering.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Nei

**Totalvurdering av sanitær og ventilasjon**

Tilstandsgrad 3 er satt pga manglende ventilering av rommet. Dette medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

**Utbedringskostnader Sanitær og ventilasjon** Under 10 000

**Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon** Ja

Kommentarer

Etablere ventilering av rommet.

TG-1

### FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Det er utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Er det foretatt hulltaking? Ja

Vurdering og beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende soverom mot våtsone uten å påvise avvik.

### DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Ja



Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

**TG-1 OVERFLATER**

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

**Kommentarer**

Nye overflater i 2022.  
Servantinnredning, dusj og sluk er ca 7-8 år gammelt.

**Beskrivelse av overflate**

Badet har belegg på gulv med varme, våtromsplater på vegger og malte plater i tak.  
Det er etablert toalett, servant i skap og åpent dusjhjørne.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

**TG-1 MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK**

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Ja

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

**TG-1 SANITÆR OG VENTILASJON**

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

**Kommentarer**

Rommet har mekanisk avtrekk.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

**Kommentarer**

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

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Ja

**Kommentarer**

Veggmontert toalett med synlig systerne.

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra systerne? Ja

**TG-1 FUKTMÅLING**

*Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.*

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

**Vurdering og beskrivelse**

Det er utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Er det foretatt hulltaking? Ja

**Vurdering og beskrivelse**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

**DOKUMENTASJON**

*Her beskrives fremlagt dokumentasjon.*

Dokumentasjon Ja

**35 BAD 2. ETASJE.**

**TG-1**

*Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.*

**TG-1 OVERFLATER**

*Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.*

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

**Kommentarer**

Nye overflater, delvis røropplegg, toalett og dusjkabinett fra 2022.  
Servantinnredning og sluker er 7 - 8 år gammel.

**Beskrivelse av overflate**

Badet har belegg på gulv med varme, våtromsplater på vegger og panel med downlights i tak.  
Det er etablert dobbel servant i skap, dusjkabinett og toalett.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

TG-1

**MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK**

*Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep.  
Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.*

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

**Kommentarer**

To stk. sluker av plast.

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Ja

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

TG-1

**SANITÆR OG VENTILASJON**

*Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.*

Er våtrommet ventilert? Ja

**Kommentarer**

Rommet har mekanisk avtrekk.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

**Kommentarer**

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

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Ja

**Kommentarer**

Vegghengt toalett med utenpåliggende sisterner.

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sisterner? Ja

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

**Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja**

**Vurdering og beskrivelse**

Det er utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

**Er det foretatt hulltaking? Ja**

**Vurdering og beskrivelse**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

**DOKUMENTASJON**

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Ja

36

UTHUS/LÅVE

**Beskriv**

Bygningen er utført i to etasjer over støpt gulv og møkkakjeller.

Grunnmur av støpt betong og veggkonstruksjon av tre med utvendig stående låvekledning. Takkonstruksjon er i saltaks form med yttertekking av metall (aluminium) plater.

Ved enkel kontroll registreres lekkasje i tak som har forårskaet råte i innvendig etasjeskiller mellom låve og første etasje.

Kledning på vestvegg er med råte.

EL - anlegget er ikke godkjent (hjemmefikset).

**Tiltak Ja**

**Kommentarer**

Bygningen har behov for utbedring av taktekking, utvendig kledning, etasjeskiller og EL - anlegg.

37

UW