

Lerkehaugvegen 55 7713 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1947

BRA: 197 m²

BRA-i: 197 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

8

TG-2

21

TG-3

2

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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens 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.

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/16609>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp: kjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Det registreres råteskader i nedre del av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv / grunnmur.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedring av råte i nedre del av vanger anbefales.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

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

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

Kjeller blir i disse dager behandlet med elektroder av et firma i Trondheim som heter EMS fuksikring, De garanterer at fukten forsvinner og betaler tilbake pengene om resultatet mot formodning ikke blir bra

Anbefalte tiltak

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

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Grunnmur og fundament får TG 2 pga alder.

Krypkjeller: Krypkjeller under tilbygg stue mot nord/øst

Oppsummering

Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Krypkjeller: Krypkjeller under soverom/kontor mot sør/vest.

Oppsummering

Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Rom under terreng

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det er stor mulighet for at murer blir akseptabel tørr etter ferdig behandling ved hjelp av elektronisk elektroder

Balkong, terrasse, platting: 2. etasje

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 80 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Balkongen er tekket med sinkplater.

Rekkverk er skrud med treskruer gjennom sink, fare for utettheter.

Det gjøres oppmerksom på at sinkteking utvider og trekker seg sammen etter påvirkning av temperatur og årstider. Det er spesielt lodding / skjøter i sinktekingen som er utsatt for utettheter.

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

Om takterrassen er oppført med luftet takkonstruksjon eller er et kompakttak lot seg ikke påvise på befaringsdagen.

Etter en visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til lekkasjer i underliggende himling.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører: Ytterdør, noen kjellervindu og 2 stk soveromsvindu 2. etasje

Oppsummering

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Karmer er værslitte.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Underbord står jevnt med mur mot vest. Det er ikke luftet kledning på kommenterte vegg.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet med noe redusert lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilerings av konstruksjonen.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Anbefalte tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.

Det er ikke registreres drypplekkasjer fra takrenner på befaringsdagen, dette må kontrolleres nærmere ved nedbør.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Plassbygget takkonstruksjon fra byggeår. TG 2 gis pga alder.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i alder og manglende tilkomst for inspeksjon på tilbygg.

Taktekking

Oppsummering

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

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.
Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Takstein og undertak må påregnes skiftes på sikt.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Pipe er helt innkledd med beslag over tak.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Trapp: til 2. etasje

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Stakeluke påvist i kjeller og på bad i 1. etasje. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra antatt 1970 tallet, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er plassert i kjellergang..

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad 1. etasje.

Oppsummering av overflater

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

Ut fra måling registreres det et fall på 20 mm fra dør til sluk.

Fall kan være litt bedre under dusjkabinett, men klarer ikke å dokumentere at fall på gulv er tilfredsstillende.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av litt lite dokumentert fall på gulv anbefales fortsatt bruk dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning.

Oppsummering av ventilasjon

Avtreksvifte er fuktstyrt og startet ikke for enkel test på befaringsdagen.

Eier opplyser at avtreksvifte fungerer som tiltenkt ved bruk av f.eks dusj.

Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.4.2024

Rapportdato
16.5.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Avdøde Solveig Saur**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Representant v/befaring: **Fullmaktshaver Unni Bergitte Ring**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Vidar Nordgård**

Telefon: **46978350**

Firma: **Norconsult**

Epost: **vidar.nordgard@norconsult.com**

Adresse: **Kongensgate 27, 7713 Steinkjer**

Norconsult 



Om bygningssakkyndig:

Takstingeniør MNT

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: **Lerkehaugvegen 55, 7713 Steinkjer**

Kommunenr: **5006**

Gårdsnr: **97**

Bruksnr: **26**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1947 - Eier**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig i 2 etasjer pluss kjeller.

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2007	Oppgradert bad	Nei
2011	Totalrenovering av huset i 2011 medførte helt nytt elektrisk anlegg	Ja
2017	Radonsikret bolig	Ja
2024	Kjeller blir i disse dager behandlet med elektroder av et firma i Trondheim som heter EMS fuktsikring. De garanterer at fukten forsvinner og betaler tilbake pengene om resultatet mot formodning ikke blir bra	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	197	197	0	0	54
Garasje/bod/carport	31	0	31	0	31
Totalt m²	228	197	31	0	85

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	49	49	0	0	0
1. etasje	101	101	0	0	38
2. etasje	47	47	0	0	16
Totalt m²	197	197	0	0	54

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	51	47	4
Totalt m²	51	47	4

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	48	0	48		Trappegang, 3 boder og vaskekjeller.
1. etasje	101	101	0	Gang, toalettrom, bad, trapperom, stue, spisestue, kjøkken og soverom/kontor.	
2. etasje	47	40	7	Trappegang og 2 soverom	En stk bod/kott
Totalt m²	196	141	55		

Bygning: Garasje/bod/carport

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	31	0	31	0	31
Totalt m²	31	0	31	0	31

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Noe oppgradert i forbindelse med begge tilbygg.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Kjeller blir i disse dager behandlet med elektroder av et firma i Trondheim som heter EMS fuktsikring. De garanterer at fukten forsvinner og betaler tilbake pengene om resultatet mot formodning ikke blir bra	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Opplyst av eier.	
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.
Grunnmur og fundament får TG 2 pga alder.

6.3 Krypkjeller: Krypkjeller under tilbygg stue mot nord/øst

Beskrivelse

Krypkjeller under tilbygg stue mot nord/øst

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 10,4 vektprosent. Målingen viser et akseptabelt fuktinnhold uten risiko for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

6.4 Krypkjeller: Krypkjeller under soverom/kontor mot sør/vest.

Beskrivelse

Det er en krypkjeller under tilbygg for soverom/kontor. Det er adkomst til krypkjeller via luke i yttervegg mot nord/vest.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 13,7 vektprosent. Målingen viser et akseptabelt fuktinnhold uten risiko for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.	
Oppsummering av krypkjeller	TG-2
Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.	

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Kjelleren har tidligere vært innredet for boder og vaskekjeller. Alt organisk material er revet ut i 2024 pga fuktpåkjent materialer. Dette er nå under utbedring ved hjelp av elektronisk elektroder utført av AS fuktfjerning, fra Trondheim.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det er stor mulighet for at murer blir akseptabel tørr etter ferdig behandling ved hjelp av elektronisk elektroder	

6.6 Balkong, terrasse, platting: 2. etasje

Type	Takterrasse
Det er etablert en takterrasse over deler av gang, toalettrom og bad.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Ut fra godkjent byggetillatelse er tilbygg og takterrasse fra 1969. Det ikke er utført annen oppgraderinger en vanlig overflatebehandling.	
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 tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 80 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Balkongen er tekket med sinkplater. Rekkverk er skruet med treskruer gjennom sink, fare for utettheter. Det gjøres oppmerksom på at sinktekking utvider og trekker seg sammen etter påvirkning av temperatur og årstider. Det er spesielt lodding / skjøter i sinktekkingen som er utsatt for utettheter. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Om takterrassen er oppført med luftet takkonstruksjon eller er et kompakttak lot seg ikke påvise på befaringsdagen. Etter en visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til lekkasjer i underliggende himling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.7 Balkong, terrasse, platting: Balkong mot sør/øst

Type	Balkong
Det er etablert en markterrasse i impregneret trevirke. Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament. Deler av balkong er takoverbygget mot øst.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takoverbygget balkong mot øst ble bygget samtidig med påbygg stue i 1970. Balkong mot sør er bygget i 2019	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-1 Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden mot øst er målt til 79 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Rekkverkshøyden mot sør er målt til 94 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	

6.8 Vinduer og dører: Fabrikk malt vinduer og balkongdører

Beskrivelse Fabrikk malt vinduer med 2-lags glass stemplet 2011 og 2023. 2 stk Fabrikk malte balkongdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu skiftet i perioden 2011 og 2023.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører TG-1 Det er ikke registrert noen avvik eller skader på vinduene.	

6.9 Vinduer og dører: Ytterdør, noen kjellervindu og 2 stk soveromsvindu 2. etasje

Beskrivelse	
Kjellervindu med koblet glass. 2 stk Vinduer med 2-lags glass soverom 2. etasje Ytterdør med sidefelt i glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu og 2 stk vinduer i 2. etasje er fra ca 1980 tallet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Karmar er værslitte.	
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.	
Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales. Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.	

6.10 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Gavelvegg mot nord 2011 og gavvegg mot sør er fra 2024.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Underbord står jevnt med mur mot vest. Det er ikke luftet kledning på kommenterte vegg.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggene på grunn av sen uttørring av fukt i veggene som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Kaldtloft

Loft med adkomst via luke med skyvestige.
Takkonstruksjonen på tilbygg er lukket konstruksjoner.

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

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

Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet med noe redusert lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

6.12 Renner og nedløp

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Takrenner er antatt fra slutten av 1960 tallet.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

Oppsummering av renner og nedløp**TG-2**

Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.
Det er ikke registreres drypplekkasjer fra takrenner på befaringsdagen, dette må kontrolleres nærmere ved nedbør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

6.13 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Via stige

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

Nei

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

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Plassbygget takkonstruksjon fra byggeår. TG 2 gis pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i alder og manglende tilkomst for inspeksjon på tilbygg.

6.14 Taktekking

Type tekking

Betongstein, Metallplater

Hovedtak har betongstein.
Tilbygg mot sør/vest har metallplater.

Inspisert fra

Via stige

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Taktekking er oppgradert iløpet av 1990 tallet.

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

Ja

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

Nei

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

Ja

Oppsummering av taktekking**TG-2**

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

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Takstein og undertak må påregnes skiftes på sikt.

6.15 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?

Ja

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak**TG-3**

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Etasjeskille er et trebjelkelag.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.17 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
2 stk vedovner, der en står på kjøkken og en på stue. Peisovn på stue montert i 2008. Vedovn på kjøkken montert i 2011.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra stige
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Pipe er helt innkledd med beslag over tak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	

6.18 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning fra 2011 med normal bruksslitasje. Montert komfyrvakt over platetopp.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Avtrekksvifte med uttrekk ut på vegg.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på avtrekksvifte.	

6.19 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det mangler tegninger av kjeller og 2. etasje.	
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 brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.20 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.	
Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering	

6.21 Trapp: kjeller

Beskrivelse	
Kjellertrapp er en bratt trapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Det er ikke etablert rekkverk i trappen.	
Det registreres råteskader i nedre del av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv / grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. Utbedring av råte i nedre del av vanger anbefales.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.22 Trapp: til 2. etasje

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.23 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Avløpsrør av plast innvendig. Støpjernsrør ut fra boligen.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	
Stakeluke påvist i kjeller og på bad i 1. etasje. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

TG-2

6.24 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Jern
Hovedvannledning inn til boligen er av plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør er fra antatt 1970 tallet, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er plassert i kjellergang..

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.25 Elektrisk

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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-0

Det er gjennomført en elkontroll datert 26.08.2020 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

6.26 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Varmepumpe luft til luft, innerdel plassert på spisestue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Varmepumpe montert i 2019.

Når var siste service på anlegget?

Sist service er gjennomført 2022.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Varmepumpe fungerer som tiltenkt.
Neste service skal utføres iløpet av 2024.

6.27 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskekjeller

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
Ca 200	
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
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.28 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og enkelte vinduer med spalteventiler.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Naturlig ventilasjon fungerer som tiltenkt ut fra boligens konstruksjon og tetthet på befaringsdagen.	

6.29 Våtrom: Bad 1. etasje.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2007	
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?	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
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Ut fra måling registreres det et fall på 20 mm fra dør til sluk. Fall kan være litt bedre under dusjkabinett, men klarer ikke å dokumentere at fall på gulv er tilfredsstillende. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av litt lite dokumentert fall på gulv anbefales fortsatt bruk dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning.	

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 ikke registrert noen avvik eller skader på membran, tettesjikt og sluk.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Av utstyr er det etablert servantskap med helstøpt servant, overskap og speil samt dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
TG-1	
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på sanitærutstyr.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	
TG-2	
Avtreksvifte er fuktstyrt og startet ikke for enkel test på befaringsdagen. Eier opplyser at avtreksvifte fungerer som tiltenkt ved bruk av f.eks dusj. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

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

Dokumentasjon

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

6.30 Øvrig: Uthus/garasje/carport

Beskrivelse
Garasje/uthus bygget ca 1950. Bygget er oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående og liggende panel. Taket har saltaksform teknet med metallplater. Det er montert en vippeport i tre samt plassbygget labankdører. Bygget er jevnlig vedlikehold. Takoverbygg mot sør er oppgradert i 2023.

6.31 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Tilgjengelighet

Ikke relevant