

Kvamsvegen 2597 7732 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1944

Areal (BRA): 137 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



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.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/revirenten 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/9777>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

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

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og hulltaking i utforet vegg. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen.

Det er fall inn mot grunnmur.

Det er ikke fall på terreng rundt boligen og dette sammen med taknedløp avsluttet over bakken medfører til stor fuktbelastning på grunnmur/drenering.

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

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

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner mot nord/vest.

Det er ikke montert takrenne på hovedtak mot sør/øst.

Registrerer lekkasje i takrenne mot nord/øst.

Det mangler stedvis nedløpsrør.

Utbedring av skader må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Det er ikke etablert noen takstige.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Anbefaler og monterer snøfangere på alle takflater med tanke på personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er innkledd mot stue.

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

Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

Det er pussavskalling og slitasje på pipa over tak.

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

Utbedring av pipe med beslag over tak anbefales.

Det bør monteres ildfast plate under og på vegg ved sotluke.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp: Til kjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres løse skjøter i belegget / tapet. Det er hull i våtromsbelegg på gulv.

Registrerer utett overgang våtromsbelegg og sluk.

Manglende tildekking av sponplater på vegg mot oppbrett på vegger.

Rommet har store skader og en oppgradering må påregnes.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke adgang til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.

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

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monteringsanvisninger.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).

Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Det registreres utett overgang mellom tettesjikt / membran og sluk og lekkasjer er registrert.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.
Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene.
Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod mot nord/vest.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Ventilering av rom med spalteventiler i vindu.

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 registrert typisk "kjellerlukt" som er en indikasjon på fuktskader.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Vinduer og dører: gang og bad kjeller

Oppsummering

Det er ufullstendig innpusset vinduer samt det mangler beslag under vinduer.
Utvendig innpussing samt montering av beslag må påregnes.

Vinduer og dører: Vinduer 1979 til 1994

Oppsummering

Karmer er værslitte.
En del malingsavflassing og antydning til råte i karmer.
Overflatebehandlinger og lokal utbedringer må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Det er registrert stedvis manglende bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

For hovedtak er etasjeskiller mot oppvarmet rom mangler isolasjon.

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

Det registreres spor etter mus på loft. Omfanget av aktiviteten er ikke videre vurdert, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.

Oppgradering av isolasjon i etasjeskiller mot varmt rom samt montering av dampsperre anbefales.

Ytterligere undersøkelser anbefales med tanke på museaktivitet.

Takoverbygg på påbygg og tilbygg 1. etasje er det ikke etablert inspeksjonsluker.

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

Det anbefales og adkomst til loftene i 1. etasje.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Besiktiget tak fra balkonger og høyt terreng med støttemur mot vest.

Plassbygget takkonstruksjon fra byggeåret.

Det er ikke registrert noen avvik eller skader.

Taktekking

Oppsummering

Det er bulker i takplater på påbygg mot sør/øst antatt fra snøras.

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

Det er påvist avvik ved beslagsløsninger til pipe der det er fare for fuktinntregning.

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

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

Anbefaler og utbedre takplater med bulker samt montere nytt heldekkende pipebeslag.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres skjevhet på stue hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 30 mm

Det registreres skjevhet i gang 1. etasje hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 50 mm

Registrerer lokale svanker og buler i 2. etasje.

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

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

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

Toalettrom

Oppsummering

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Trapp: Til 2. etasje

Oppsummering

Rekkverket måles til 80 .cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Tg 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

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

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller privat septik som ligger under bakken og er ikke vurdert.

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

Vannledninger

Oppsummering

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

Stoppekran er plassert i kjellerbod.

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

Elektrisk

Oppsummering

Det forekommer at sikringer løses ut, men ikke ved normalt bruk.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Bereder er plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstoppeventil.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Varmtvannsbereder: Toalett 1. etasje

Oppsummering

Bereder er plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstopppventil.
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Våtrom: Bad

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsøl, på sokkel til høyskap.

Oppsummering av fukt

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales i påventede av oppgradering av badet.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat er antatt eldre en 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.10.2023

Rapportdato
16.10.2023

Hjemmelshavere

Navn: Solrun Aas, andel 1/2.
Navn: Tage Aas, andel 1/2.

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Vidar Nordgård
Firma: Norconsult
Adresse: Kongensgate 27, 7713 Steinkjer
Telefon: 46978350
Dato: 16.10.2023
Epost: vidar.nordgard@norconsult.com

Norconsult



Om bygningssakkyndig:

Takstingenør 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: Kvamsvegen 2597, 7732 Steinkjer
Kommunenr: 5006 Gårdsnr: 255 Bruksnr: 5 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1944 - Opplyst av 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 liggende panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.
Frittliggende dobbelgarasje.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1973	Tilbygg stue.	Nei
1994	Montert nye vinduer og tak.	Nei
2014	Montert ny utvendig kledning.	Nei
2016	Bygget ny frittstående dobbelgarasje	Nei
2018	Montert ny varmepumpe luft til luft.	Nei
2019	Malt utvendig fasader	Nei



5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	17	17	0	Gang m/trapp og bad. Allrom som ikke har målbart areal.	vaskekjeller og bod ikke målbart areal.
1. etasje	75	73	2	Vindfang, toalettrom, gang m/trapp, stue, kjøkken.	Bod delvis under trapp.
2. etasje	45	42	3	Gang m/trapp, 4 soverom	3 stk kott.
Totalt	137	132	5		

Øvrige arealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Garasje	46	0	46		Biloppstillingsplass og bod.
Totalt	46	0	46		

Kommentar til arealberegning

Deler av areal i 2. etasje inkl kott er ikke måleverdig iht. retningslinjer satt i NS 3940.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-3

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
----------------	------------------

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

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	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

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

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og hulltaking i utforet vegg. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen.

Det er fall inn mot grunnmur.

Det er ikke fall på terreng rundt boligen og dette sammen med taknedløp avsluttet over bakken medfører til stor fuktbelastning på grunnmur/drenering.

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

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

Utbedringskostnader	50 000 - 150 000
---------------------	------------------

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
-------------------------	--------------------

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
-----------------	-------------------

Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng. For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.	

6.3 Støttemur

TG-1

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betongblokker.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	
Det registreres mindre riss i forstøtningsmuren. Det er ikke uvanlig i slike støpte konstruksjonen, og vurderes slik dette fremstår i dag å ikke være av konstruksjonsmessig betydning. Registrerer noe mosegrodd betongstein, anbefaler og behandle stein mot videre mosegroing.	

6.4 Rom under terreng

TG-2

Type rom under terreng	Innredet
Kjelleretasje er innredet med trappegang og bad. Det er også innredet vaskekjeller samt boder, men takhøyden er under målbart areal.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Arbeider med innredning av kjeller ble utført i senere år.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod mot nord/vest.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Ventilering av rom med spalteventiler i vindu.

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 registrert typisk "kjellerlukt" som er en indikasjon på fuktskader.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

6.5 Balkong, terrasse, platting: balkong 1. etasje mot sør/øst

TG-1

Type	Balkong
------	---------

Det er etablert en balkong i impregnert trevirke.
Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.

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

Balkong montert i 2014.

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

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Noe malingsavskalling på håndlister og stolper, overflatebehandling må påregnes.

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i impregnert trevirke. Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Balkong bygget ca 1973. Noe oppgradert i senere år.	Ja
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 Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. Noe malingsavskalling på håndlister og stolper, overflatebehandling må påregnes.	

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i impregnert trevirke. Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Balkong bygget ca 1973. Noe oppgradert i senere år.	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringsstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	
Takterrassen er antatt teknet med membranduk og kledd med terrassebord.	
Noe malingsavskalling på håndlister og stolper, overflatebehandling må påregnes.	

6.8 Vinduer og dører: gang og bad kjeller

TG-2

Beskrivelse	
Fabrikk malt vinduer med 2-lags glass, stemplet 2014.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør er skiftet i 2014.	
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?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	
Det er ufullstendig innpusset vinduer samt det mangler beslag under vinduer. Utvendig innpusning samt montering av beslag må påregnes.	

6.9 Vinduer og dører: Vinduer 1979 til 1994

TG-2

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu skiftet i perioden 1979 til 1992/94.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
Karmen er værslitte. En del malingsavflassing og antydning til råte i karmen. Overflatebehandlinger og lokal utbedringer må påregnes.	

6.10 Yttervegger

TG-2

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning er skiftet i Fasadene ble overflatebehandlet	
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?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	
Det er registrert stedvis manglende bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

Type loft	Kaldtloft
Det er etablert en luke i taket for adkomst til loft, det er ikke etablert noen nedfellbar stige.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
For hovedtak er etasjeskiller mot oppvarmet rom mangler isolasjon. Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold. Det registreres spor etter mus på loft. Omfanget av aktiviteten er ikke videre vurdert, men det gjøres oppmerksom på forholdet. Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet. Oppgradering av isolasjon i etasjeskiller mot varmt rom samt montering av dampsperre anbefales. Ytterligere undersøkelser anbefales med tanke på museaktivitet. Takoverbygg på påbygg og tilbygg 1. etasje er det ikke etablert inspeksjonsluker. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert. Det anbefales og adkomst til loftene i 1. etasje.	

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp er etablert i 1994.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner mot nord/vest.
Det er ikke montert takrenne på hovedtak mot sør/øst.
Registrerer lekkasje i takrenne mot nord/øst.
Det mangler stedvis nedløpsrør.

Utbedring av skader må påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.13 Takkonstruksjon

TG-2

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken, Annet

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

Besiktiget tak fra balkonger og høyt terreng med støttemur mot vest.
Plassbygget takkonstruksjon fra byggeåret.

Det er ikke registrert noen avvik eller skader.

6.14 Takteking

TG-2

Type teking

Metallplater

Inspisert fra

Fra bakken, Annet

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Taktekking ble skiftet i 1994.

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?

Ja

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

Ja

Oppsummering av taktekking

Det er bulker i takplater på påbygg mot sør/øst antatt fra snøras.
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det er påvist avvik ved beslagsløsninger til pipe der det er fare for fuktinntregning.

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

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.
Anbefaler og utbedre takplater med bulker samt montere nytt heldekkende pipebeslag.

6.15 Utstyr på tak

TG-3

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

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

Ja

Oppsummering av utstyr på tak

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Det er ikke etablert noen takstige.
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Anbefaler og montere snøfangere på alle takflater med tanke på personsikkerhet.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Type

Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere i 1. og 2. etasje er trebjelkelag.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

Det registreres skjevhet på stue hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 30 mm
Det registreres skjevhet i gang 1. etasje hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 50 mm
Registrerer lokale svanker og buler i 2. etasje.

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

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

6.17 Ildsted/Skorstein

TG-3

Type pipe	Tegl
-----------	------

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

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

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
---	----

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

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

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

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

Oppsummering av ildsted/skorstein

Pipa er innkledd mot stue.

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

Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

Det er pussavskalling og slitasje på pipa over tak.

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

Utbedring av pipe med beslag over tak anbefales.

Det bør monteres ildfast plate under og på vegg ved sotluke.

Utbedringskostnader	Under 10 000
---------------------	--------------

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
Eldre kjøkkeninnredning, oppmalte overflater og nyere benkeplater. Det er ikke registrert noen avvik eller skader på innredning ut over normal bruksslitasje.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Eldre avtrekksvifte som fungerer som tiltenkt.	

6.19 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
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?	Ja
Brannslukningsapparat er antatt eldre en 10 år.	

6.20 Toalettrom

TG-2

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 susterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering	

6.21 Trapp: Til kjeller

TG-3

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en noe bratt åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	
Det er ikke etablert rekkverk i trappen.	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	
Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.22 Trapp: Til 2. etasje

TG-2

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
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

Rekkverket måles til 80 .cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Tg 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

6.23 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ja

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

Ja

Oppsummering av avløpsrør

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

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

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller privat septik som ligger under bakken og er ikke vurdert.

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

6.24 Vannledninger

TG-2

Type anlegg

Jern

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Innlagt ny hovedvannledning ca 2018.

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	
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Stoppekran er plassert i kjellerbod.	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.25 Elektrisk

TG-2

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Type anlegg	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av det elektriske anlegget er skiftet, men usikkert årstall.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

Det forekommer at sikringer løses ut, men ikke ved normalt bruk.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

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

6.26 Varmesentral

TG-1

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Montert ny varmpumpe 2018

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

Varmepumpe fungerer som tiltenkt.

Anbefaler å utføre service på varmpumpe iht leverandør sin beskrivelse.

6.27 Varmtvannsbereder

TG-2

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Oppforet trekasse som står på murgulv.

Årstall

2016

Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	
Bereder er plassert i rom uten sluk. Bereder er plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstoppeventil. Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.	

6.28 Varmtvannsbereder: Toalett 1. etasje

TG-2

Plassering bereder	
Toalettrom	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
10 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	
Bereder er plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstoppeventil. Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.	

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalter i vinduer.

Oppsummering av ventilasjon

Ventilasjon fungerer som tiltenkt ut fra byggets konstruksjon på befaringsdagen.

6.30 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Vinylbelegg på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er oppgradert, men ukjent alder. Sluket er antatt fra opprinnelig byggeår.

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

Nei

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

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Ja

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-3

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres løse skjøter i belegg / tapet. Det er hull i våtromsbelegg på gulv.

Registrerer utett overgang våtromsbelegg og sluk.

Manglende tildekking av sponplater på vegg mot oppbrett på vegger.

Rommet har store skader og en oppgradering må påregnes.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Støpejern

Begrenst tilgang til sluk under dusjkabinett.

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

Ja

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

Ja

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

Ja

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

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-3

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.

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

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).

Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Det registreres utett overgang mellom tettesjikt / membran og sluk og lekkasjer er registrert.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk

10 000 - 50 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Av utstyr er det etablert servant og servantskap samt frittstående høyskap og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd susterne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er fuktskader pga vannsøl, på sokkel til høyskap.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-2
Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales i påventede av oppgradering av badet.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.31 Øvrig: Garasje

Beskrivelse
Dobbelgarasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig liggende panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Det er montert en leddport i metall med portåpner.
Enkel nedfellbar stige til hems. Liten bod for verktøy er inkl i garasjen.
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på garasjen.

6.32 Krypkjeller

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

6.33 Vannbåren varme

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