

Brettingvegen 15 7796 FOLLAFOSS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1974

Areal (BRA): 171 m²

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

3

TG-2

16

TG-3

10

TG-IU

1

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/2257>

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

Balkong, terrasse, platting

Totalvurdering

Det registreres skader i konstruksjonen som krever tiltak.

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

Utbedringskostnader: Under 10 000

Anbefalte tiltak

Manglende rekkverk må monteres iht. krav for å få TG-1.

Utbedring av løse deler av rekkverk må påregnes.

Vinduer og dører: Balkongdør og soveromsvinduer 1. etg i front av bolig

Totalvurdering

Balkongdør har betydelige skader på innside og gis TG-3.

Soveromsvinduene lot seg ikke åpne på befaringsdagen og gis derfor TG-3.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Anbefalte tiltak

Utskifting av balkongdør pga skade/slitasje må påregnes.

Utskifting/repasjon av vinduer som ikke lar seg åpne må påregnes.

Renner og nedløp

Totalvurdering

Det registreres nedbøy i takrenner som erfaringsmessig skyldes vektbelastning fra snø og is på taket.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Anbefalte tiltak

Utbedring av skader må påregnes.

Utstyr på tak

Totalvurdering

Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Etasjeskille og gulv på grunn

Totalvurdering

Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ble stedvis registrert knirk.

Etasjeskiller 2. etg gis TG-3 pga nevnte konstruksjonsfeil/manglende understøtting av limtretrager.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Anbefalte tiltak

Det må foretas tiltak for å etablere understøtting til limtretrager.

Toalettrom

Totalvurdering

Klosettet er løst og må festes til gulvet.

Rommet mangler ventilering.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Klosettet må festes til gulv.

Elektrisk

Totalvurdering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene.

Det registreres dårlig innfesting på kabler i krypkjeller.

Det registreres dårlig innfesting på elektrisk utstyr i krypkjeller.

Forhold i krypkjeller kan medføre berøringsfare.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Den dårlige innfestingen på kabler i krypkjeller må utbedres.

Det løse/ødelagte elektriske utstyret i krypkjeller å festes/byttes ut.

Våtrom: Bad

Totalvurdering overflater

Det registreres riss / sprekker i overflater.

Det er flatt gulv og ikke tilfredsstillende fuksikring av gulvet.

Det registreres bruk av uegnet material i våtsoner.

Utbedringskostnader overflater: 150 000 - 300 000

Anbefalte tiltak overflater

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

Våtrom: Vaskerom

Totalvurdering overflater

Det er ikke tilfredsstillende oppbrett av membran/ tettesjikt ved dørterskel.

Det registreres skader / hull i belegget ved rørgjennomføringer til utslagsvask.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Anbefalte tiltak overflater

Nevnte forhold må utbedres for å få TG-1.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer. TG-3 gis for manglende tetting av rørgjennomføringer.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Under 10 000

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

For lav oppbrett av gulvbelegg ved dør bør utbedres.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Totalvurdering

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Anbefalte tiltak

For videre omtale se «krypkjeller».

Grunnmur og fundament

Totalvurdering

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

TG-2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å føre jevnlig kontroll med grunnmur pga alder.

Krypkjeller

Totalvurdering

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.

Krypkjelleren har for liten lufting som gjør at fuktig luft ikke blir ventilert ut av krypkjelleren, med påfølgende risiko for en skadeutvikling i konstruksjoner og materialer.

Det måles et fuktinnhold over faregrensen for en skadeutvikling i krypkjelleren.

Det observeres spor av skadedyr (muselort).

Anbefalte tiltak

Som et forebyggende tiltak mot kondensering og påfølgende vekst av mugg og råtesopp, anbefales det å legge ny plast på bakken i krypkjeller som tiltak mot kondensering vinter og sommerstid.

Det anbefales å etablere bedre lufting.

Vinduer og dører

Totalvurdering

Vindusglass på stort vindu på stue er punktert (tettingen mellom glasslagene er utette, slik at lgassen mellom vindusglassene siver ut og luftlommer inn) Vindusglasset isolerer pga dette dårlig og det vil oppstå dugg inne mellom glassene.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

Anbefalte tiltak

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energikonomisk synspunkt.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Yttervegger

Totalvurdering

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.

Fasadene er delvis værslitte.

Fasaden mangler stedvis ny overflatebehandling.

Anbefalte tiltak

Stedvis rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Takkonstruksjon

Totalvurdering

For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging).

TG-2 settes på grunn av alder og manglende mulighet for inspeksjon i kald del av loft over hanebjelker.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere luke for inspeksjon på kalde deler av loft.

Taktekking

Totalvurdering

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

Anbefalte tiltak

Påviste skader anbefales utbedret.

Kjøkken

Totalvurdering

Det registreres noe fuktpåkjenning på benkeplate over oppvaskmaskin og ved siden av vask.

Noe manglende fuging av benkeplater i nærheten av våtsoner.

Hjørnet av koketopp knekt av, undertegnede har ikke sjekket om det påvirker koketoppens funksjon.

Del av sokkel er delvis løs og trykket inn.

Flere skuffer har behov for justering og har fått noe slitasjemerker pga friksjon mot andre skuffer.

Riss i vask.

Anbefalte tiltak

Nevnte forhold bør utbedres.

Koketopp bør vurderes skiftet.

Trapp

Totalvurdering

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Det er for stor avstand mellom første og andre trappetrinn (over 10 cm).

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Tetting av åpne trinn.

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

Avløpsrør

Totalvurdering

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

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

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Totalvurdering

Vannrør fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Vannrør i krypkjeller er uisolerte og utsatt for frost.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med anlegget pga alder.

Varmtvannsbereder

Totalvurdering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Totalvurdering

Boenheten mangler ventilerings utover (tilførsel av frisk luft) utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: Bad

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon

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

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Våtrom: Vaskerom

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

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

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon

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

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Bygningsdeler med TG-IU

Støttemur

Totalvurdering

Støttemuren er ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak

For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmur når forholdene ligger til rette.

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Det gjøres oppmerksom på at nabo mot øst har bygd garasje for nært/delvis på tomt til Brettingvegen 15.

Det gjøres oppmerksom på at garasje tilhørende Brettingvegen 15 er bygd for nært/delvis på tomt til nabo mot vest.

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

Flere røykvarslere er demontert og mangler.

Brannslukningsapparatene er fra 2001 og 2004.

Røykvarslere må re-etableres og nye brannslukningsapparater må skaffes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.3.2023

Rapportdato
7.3.2023

Hjemmelshavere

Navn: **Hege Strøm**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Tommy Berg** Telefon: **41301188**
Firma: **Norconsult AS** Dato: **7.3.2023**
Adresse: **Kongens gate 27, 7713 Steinkjer** Epost: **tommy.berg@norconsult.com**

Norconsult 

Om bygningssakkyndig:

Takstfullmektig

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: **Brettingvegen 15, 7796 Follafooss**
Kommunenr: **5006** Gårdsnr: **778** Bruksnr: **108** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1974**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående og liggende panel. Taket har saltaksform med opplett på begge sider og er tekket med trapesplater av stål. Etasjeskille er et trebjelkelag. Stubbelloftskonstruksjon mot krypkjeller. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Dokumentasjon
2015	Installerte vedovn.	Opplyst av eier, ingen dokumentasjon ut over det.
2015	Installerte varmepumpe.	Opplyst av eier, ingen dokumentasjon ut over det.
2015	Ny innredning og dusjkabinett på bad.	Opplyst av eier, ingen dokumentasjon ut over det.
2022	Delvis byttet vindskier og montert beslag på disse.	Opplyst av eier, ingen dokumentasjon ut over det.
2023	Nye laminatgulv på soverom. Gulvister er ikke montert. Malte soverommene. Det meste av bolig og garasje malt.	Opplyst av eier, ingen dokumentasjon ut over det.



5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	105	98	7	Stue, kjøkken, 2 soverom, toalett, vaskerom, trapperom, entre og vindfang.	
2. etasje	66	66	0	Loftstue, bad, 3 soverom og trapperom.	
Totalt	171	164	7		

Øvrige arealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Garasje	45	0	45		Garasje med loft. Loft er delvis målbart areal, men det er ikke foretatt oppmåling da det brukes som lagerrom og lagret utstyr hindret mulighet for god oppmåling.
Totalt	45	0	45		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-2

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

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast.

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

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.

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ja

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ikke kontrollerbart

Tomten er stort sett snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert.

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Nei

Totalvurdering av drenering

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

For videre omtale se «krypkjeller».

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2

Type Fundament/Grunnmur Ringmur

Ringmur av murte betongblokker, pusset på utside.

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Det registreres riss/ sprekker på innsiden av grunnmuren.	
Totalvurdering av grunnmur og fundament	
Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	
TG-2 settes på grunn av alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det anbefales å føre jevnlig kontroll med grunnmur pga alder.	

6.3 Krypkjeller

TG-2

Beskrivelse	
Det er en krypkjeller	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Det mangler delvis fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.	
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?	Ja
Noe utbedring av stubbeloft anbefales stedvis.	
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Det er små og få lufteventiler i krypkjelleren.	
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Piggmålingen viser stedvis et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Høyeste måling viste 20,7% fukt i stubbeloftsbord.	
0 -17% betegnes som tørt trevirke, 17-21% fare for utvikling av sopp og råte, 21-30% stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).	

Totalvurdering av krypkjeller

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.

Krypkjelleren har for liten lufting som gjør at fuktig luft ikke blir ventilert ut av krypkjelleren, med påfølgende risiko for en skadeutvikling i konstruksjoner og materialer.

Det måles et fuktinnhold over faregrensen for en skadeutvikling i krypkjelleren.

Det observeres spor av skadedyr (muselort).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Som et forebyggende tiltak mot kondensering og påfølgende vekst av mugg og råtesopp, anbefales det å legge ny plast på bakken i krypkjeller som tiltak mot kondensering vinter og sommerstid.

Det anbefales å etablere bedre lufting.

6.4 Støttemur

TG-IU

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av støttemur

TG-IU

Støttemuren er ikke innsisert pga. snø.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmur når forholdene ligger til rette.

6.5 Balkong, terrasse, platting

TG-3

Type

Balkong, Platting

Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.

Det er etablert en markterasse i impregneret trevirke.

Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Balkong og markterasse er etablert etter byggeår, men det er ukjent når.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Rekkverket er dårlig innfestet og har behov for tiltak.

Markterrassen var snødekt på befaringsdagen, og ikke tilgjengelig for kontroll.

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Det er delvis manglende rekkverk, samt at deler av rekkverk er løse. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd på høyde.	
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Totalvurdering av balkong, terrasse, platting	
Det registreres skader i konstruksjonen som krever tiltak. Det er delvis manglende rekkverk. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Utbedringskostnader	Under 10 000
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Manglende rekkverk må monteres iht. krav for å få TG-1. Utbedring av løse deler av rekkverk må påregnes.	

6.6 Vinduer og dører

TG-2

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Ytterdør og terrassedør med glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu skiftet i perioden 1986 til 1997 Terrassedør antas å være fra 1992	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Glass på stort stuevindu er punktert. Med tanke på alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.	

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Karmen er værslitte.	
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Flere vindu lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme. Enkelte vridere må skrues til.	
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Det registreres noe algevekst på beslag.	
Totalvurdering av vinduer og dører	
Vindusglass på stort vindu på stue er punktert (tettingen mellom glasslagene er utette, slik at lgassen mellom vindusglassene siver ut og luftlommes inn) Vindusglasset isolerer pga dette dårlig og det vil oppstå dugg inne mellom glassene.	
Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energikonomisk synspunkt.	
Overflatebehandlinger må påregnes.	

6.7 Vinduer og dører: Balkongdør og soveromsvinduer 1. etg i front av bolig

TG-3

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassedør og vinduer er skiftet, årstall ukjent.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Betydelige skader på balkongdørens innside.	
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Vinduene lot seg ikke åpne på befaringsdagen.	
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Totalvurdering av vinduer og dører

Balkongdør har betydelige skader på innside og gis TG-3.

Soveromsvinduene lot seg ikke åpne på befaringsdagen og gis derfor TG-3.

Utbedringskostnader

10 000 – 50 000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Utskifting av balkongdør pga skade/slitasje må påregnes.

Utskifting/reparasjon av vinduer som ikke lar seg åpne må påregnes.

6.8 Yttervegger

TG-2

Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning, Murpuss

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det antas at kledning ble byttet da huset ble tilbygg med 2. etg og at kledningen er fra 1997.

Vegg med liggende kledning ble byttet i 2014 ved utbedring av en fuktskade.

Hjemmelshaver informerte om at hus og garasje er beiset/malt i 2023. Det observeres at noen overflater mangler beising/maling i 2023.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

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

Kledningen er stedvis værslitt.

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

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

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Det ble registrert bruk av klosser som musetetting bak kledning der det var mulig å komme til.

Totalvurdering av yttervegger

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.

Fasadene er delvis værslitte.

Fasaden mangler stedvis ny overflatebehandling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Stedvis rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Type loft

Kaldtloft

Delvis varm takkonstruksjon med knevegger og kald del over hanebjelker.
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon uten inspeksjonsmulighet bortsett fra i kneveggene.

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

Nei

Ingen synlige fuktmerker i kneveggene det var mulig å komme til i. Begrenset inspeksjon fra kottdører.
Ingen synlige tegn til fuktskader/merker i himling.
Kaldloft over hanebjelker ikke mulig å inspisere.

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

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Ventil i gavl og lufting fra raft. Noe trang spalte ved raft, men ingen tegn til fuktskader.

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

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

6.10 Renner og nedløp

TG-3

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Takrenner er skiftet, men usikkert årstall.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

Totalvurdering av renner og nedløp

Det registreres nedbøy i takrenner som erfaringsmessig skyldes vektbelastning fra snø og is på taket.

Utbedringskostnader

Under 10 000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Utbedring av skader må påregnes.

6.11 Takkonstruksjon

TG-2

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

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

Nei

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

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging).

TG-2 settes på grunn av alder og manglende mulighet for inspeksjon i kald del av loft over hanebjelker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Det anbefales å etablere luke for inspeksjon på kalde deler av loft.

6.12 Taktekking

TG-2

Type tekking

Lakkerte stålplater

Inspisert fra

Fra bakken

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Taktekking antas skiftet i 1997 da andre etg ble bygd.

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

Ja

Det er bulker i takplater.

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

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Det registreres at det mangler beslag på enkelte vannbord, og at det delvis er beslag og delvis ikke beslag på garasjens vannbord.

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

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

Totalvurdering av taktekking

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Påviste skader anbefales utbedret.

6.13 Utstyr på tak

TG-3

Er det krav til snøfanger? Ja

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti.

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

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

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

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

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

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

Det er ikke etablert noen takstige.

Totalvurdering av utstyr på tak

Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Utbedringskostnader 50 000 - 150 000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Type

Trebjelkelag

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Er delvis understøttet av limtretrager.

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

Nei

Det er ikke påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i bjelkelaget, men underliggende limtretrager mangler understøtting i gavlvegg. Limtretrager antas å ligge på losholt over balkongdør, noe som ikke er en preakseptert løsning. Nevnte forhold med limtretrager er å regne som en konstruksjonsfeil og gis TG-3.

Totalvurdering av etasjeskille og gulv på grunn

Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ble stedvis registrert knirk.

Etasjeskiller 2. etg gis TG-3 pga nevnte konstruksjonsfeil/manglende understøtting av limtretrager.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Det må foretas tiltak for å etablere understøtting til limtretrager.

6.15 Ildsted/Skorstein

TG-1

Type pipe

Element

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Dovre Sonata vedovn.
Hjemmelshaver antar montert i 2015.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?

Nei

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

Nei

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra bakken

Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken.

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Ikke kontrollerbart

Stige til taket er ikke forskriftsmessig oppsatt. Pipa er derfor ikke kontrollert utvendig over tak.

Sotluke er i krypkjeller og har rustet.

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

Ikke kontrollerbart

Pga manglende stige er det ikke mulig å kontrollere høyden på pipa over tak.

Totalvurdering av ildsted/skorstein

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

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

Rust i sotluke registrert i krypkjeller.

6.16 Kjøkken

TG-2

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

Nei

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Totalvurdering av kjøkken

Det registreres noe fuktpåkjenning på benkeplate over oppvaskmaskin og ved siden av vask.

Noe manglende fuging av benkeplater i nærheten av våtsoner.

Hjørnet av koketopp knekt av, undertegnede har ikke sjekket om det påvirker koketoppens funksjon.

Del av sokkel er delvis løs og trykket inn.

Flere skuffer har behov for justering og har fått noe slitasjemerker pga friksjon mot andre skuffer.

Riss i vask.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Nevnte forhold bør utbedres.

Koketopp bør vurderes skiftet.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Det gjøres oppmerksom på at nabo mot øst har bygd garasje for nært/delvis på tomt til Brettingvegen 15.	
Det gjøres oppmerksom på at garasje tilhørende Brettingvegen 15 er bygd for nært/delvis på tomt til nabo mot vest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Flere røykvarslere er demontert og mangler.	
Brannslukningsapparatene er fra 2001 og 2004.	
Røykvarslere må re-etableres og nye brannslukningsapparater må skaffes.	

6.18 Toalettrom

TG-3

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Rommet mangler ventilerings.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Klosettet er løst og må festes til gulv.	
Er det innebygd systerne?	Nei
Totalvurdering av toalettrom	
Klosettet er løst og må festes til gulvet.	
Rommet mangler ventilerings.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Klosettet må festes til gulv.

6.19 Trapp

TG-2

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Avvikene er minimale ca 0,5 til 1 cm

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

De to nederste trinnene er åpne. Det ene har en nedforing og er godkjent, det andre har en åpning på ca 15 cm og gis TG-2.

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

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

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Totalvurdering av trapp

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Det er for stor avstand mellom første og andre trappetrinn (over 10 cm).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Tetting av åpne trinn.

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

Type avløpsrør	Plast
Synlige deler er av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken, samt ved etablering av bad i andre etg.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Undertegnede kunne ikke registrere lufting av kloakk over tak under befaringen.	
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Stakeluke påvist i krypkjeller.	
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Totalvurdering av avløpsrør	
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør antas delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Vannrør er hovedsakelig fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Det registreres noe korrosjon på vannrør i krypkjeller.	

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Rørstrekk i krypkjeller er delvis uisolerte og utsatt for frost.	
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Det registreres vanndrypp/kondensering fra vannrør i krypkjeller.	
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Stoppekran er påvist i krypkjeller.	
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Totalvurdering av vannledninger	
Vannrør fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Vannrør i krypkjeller er uisolerte og utsatt for frost.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.	
Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med anlegget pga alder.	

6.22 Elektrisk

TG-3

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innmaten i sikringsskapet med nye automatsikringer er skiftet. Ukjent når.	
El-anlegg utvider til andre etg da boligen ble påbygd.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.	

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Den består av et vanlig håndskrevet ark uten bekreftelse fra autorisert personell.	
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.	
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Det registreres dårlig innfesting på kabler i krypkjeller.	
Det registreres dårlig innfesting på elektrisk utstyr i krypkjeller.	
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	
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene.	
Det registreres dårlig innfesting på kabler i krypkjeller.	
Det registreres dårlig innfesting på elektrisk utstyr i krypkjeller.	
Forhold i krypkjeller kan medføre berøringsfare.	
Utbedringskostnader	Under 10 000
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	
Den dårlige innfestingen på kabler i krypkjeller må utbedres.	
Det løse/ødelagte elektriske utstyret i krypkjeller å festes/byttes ut.	

6.23 Varmesentral

TG-1

Type anlegg	Varmepumpe
Luft til luft.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe etablert i 2015 i følge hjemmelshaver.	
Når var siste service på anlegget?	
Siste service er gjennomført 2/12-2022.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Ikke etter hjemmelshaver har kunnskap om.	
Totalvurdering av varmesentral	
Varmepumpe med god funksjon og jevnlig service gjennomført.	

6.24 Varmtvannsbereder

TG-2

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1996	
Størrelse	
200 ltr	
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
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Totalvurdering av varmtvannsbereder	
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

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

6.25 Ventilasjon

TG-2

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Totalvurdering av ventilasjon

Boenheten mangler ventilering utover (tilførsel av frisk luft) utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.26 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og delvis vegger. Øvre del av vegger er belagt med malt panel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet ble etablert i 1997.

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

Ja

Gulvet er flatt og stedvis motfall.

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

Ja

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Gjennomføringen er plassert over dusjkabinett og er høyt opp, så kun inspisert fra golv.	
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på golv.	
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).	
Enkelte flis er skadet / sprukket.	
Det registreres løse fliser på vegg ved toalett.	
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Det registreres sprekker i flisefuger som er en klar indikasjon på skader bak flis.	
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt golv)
Totalvurdering av overflater	TG-3
Det registreres riss / sprekker i overflater.	
Det er flatt golv og ikke tilfredsstillende fuktsikring av gulvet.	
Det registreres bruk av uegnet material i våtsoner.	
Utbedringskostnader overflater	150 000 - 300 000
Anbefalte tiltak overflater	Ja
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på golv og vegger.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Sluk er under dusjkabinett, men er tilgjengelig om deksel på kabinett fjernes.	
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?	Ja
Det er påvist bom og sprekk i flis på golv. Det medfører usikkerhet med tanke på skade på underliggende membran.	

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	Ja
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	
Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse	
Rommet er utstyrt med et dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, klosett og rommet har mekanisk avtrekk.	
Type ventilering	Naturlig
Rommet har ingen tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Løs hengsel på det ene høyskapet.	
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-2
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon	Ja
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende loftstue.	
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Totalvurdering fukt	TG-0

Dokumentasjon

6.27 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Vinylbelegg på gulv, plater med malt strie på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er ombygd/oppusset i 1997.

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

Ja

Oppbrett av membran ved dør mot vindfang er mindre enn 15 mm.

Manglende tetting av rørgjennomføringer i gulv under utslagskum.

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ja

Det registreres knirk i gulvet.

Totalvurdering av overflater

TG-3

Det er ikke tilfredsstillende oppbrett av membran/ tettesjikt ved dørtreskel.

Det registreres skader / hull i belegg ved rørgjennomføringer til utslagsvask.

Utbedringskostnader overflater

Under 10 000

Anbefalte tiltak overflater

Ja

Nevnte forhold må utbedres for å få TG-1.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Rørføringer gjennom gulv er ikke tette.	
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Manglende tetting av rørgjennomføringer i gulv.	
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3
Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer. TG-3 gis for manglende tetting av rørgjennomføringer.	
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	Under 10 000
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	Ja
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.	
For lav oppbrett av gulvbelegg ved dør bør utbedres.	

Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse	
Av utstyr er det etablert utslagsvask og opplegg for vaskemaskin samt varmtvannsbereder.	
Type ventiler	Naturlig
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Rommet mangler tilluft og ventiler av rommet blir redusert.	

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon	Ja
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Prøvde å ta hull fra motstående rom under trapp, men traff massivt treverk.	

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.	

Totalvurdering fukt	TG-0
---------------------	------

Dokumentasjon

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

6.28 Øvrig: Garasje

Beskrivelse
Garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform teknet med trapesformede stålplater. Det er montert en leddport i tre med portåpner. Garasjen har isolert loft, delvis plastlagt. Deler av loft er målbart areal men på befaringsdagen var det ikke mulig å foreta oppmåling av loftsrommet da det brukes som lagerrom og mye står i veien for gode målinger. Følgende punkter bemerkes: Garasjen står for nært/delvis på nabotomt. Loftsrom framstår uferdig. Noe aldersslitasje på overflater. Nedbøyde takrenner. Garasjeport sprukket på nederste ledd. Garasjedør er treg og må justeres. Snøfangere mangler.

6.29 Rom under terreng

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

Tilgjengelighet

Ikke relevant