

Sjøtrøa 32

7777 NORD-STATLAND

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 1917

Areal (BRA): 385 m²

UTTKAST

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

20

TG-2

33

TG-3

3

TG-IU

5

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygnings sakkyndiges 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/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/9494>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved stikk kontroll av horisontalplanet ble det målt en del skjevheter. Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det vil ikke være hensiktsmessig med tiltak for denne boligen, og det er derfor ikke lagt inn kostnad for punktet.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Toalettrom: øst

Oppsummering

Ventilering av rommet må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av ventilasjon

Ventilering av rommet må etableres.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Eventuelt type materiale i drenering eller om det er brukt drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser. Kjeller virket tørr på befaringen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det er ikke registrert forhold av konstruksjonsmessig betydning. Noe sprekker må påregnes grunnet bygningens alder. Tilstandsgrad er satt for alder.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er påviste skjevheter på veranda foran inngang mot øst. Dette trolig som følge av manglende markisolering.
Forhold må undersøkes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer fremstår hovedsaklig i bra stand. Det mangler barnesikring på enkelte vinduer. Dette må gås over og etableres der det mangler.
Ytterdører fra 2006 er noe fuktpåkjent utvendig og mangler beslag ved terskel.

Yttervegger

Oppsummering

Det meste av kledning er av eldre dato, og fremstår med slitte/grove overflater og en del rustavrenning fra festemidler.
Tiltak med utskifting av kledning må påregnes.
Det ble påvist råteskader på bunnsvill under innglasset balkong. Forhold må undersøkes nærmere.
Det bemerkes at fasader ble besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfølger.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Takkonstruksjonen er noe forsterket og virker å være i bra stand, byggets alder tatt i betraktning.
Begrenset utlufting av kaldloft ved raft.
Det foreligger ingen kjennskap til oppbygging av konstruksjonen mtp. isolering m.m.
Det ble påvist en del muselort på kaldloft. Eier opplyser om at dette blir fjernet før salg.

Toalettrom: vest

Oppsummering

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Trapp: vest

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn.
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspirer slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Trapp: hall

Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Vannledninger

Oppsummering

Det er etablert flere mindre rørfordelerskap fordelt på badetrom samt ett større skap i vindfang mot øst. Avrenning fra fordelerskapet i vindfang er ikke påvist. Dette må etableres. Stoppekran er plassert i kjellerrom.

Eier opplyser om at vannrør i yttervegg kan fryse på enkelte bad. (kommentert under hvert rom)

Det bemerkes undertegnede ikke har tilstrekkelig vvs-kompetanse for å kunne gi en faglig tilstandsvurdering av rør-anlegget.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Ventilasjon

Oppsummering

Teknisk utstyr omfattes ikke av rapporten og anlegget er ikke tilstandsvurdert.

For optimal funksjon må det foretas jevnlig filterskifte.

Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år.

Våtrom: Bad 1

Oppsummering av overflater

Det er registrert noe avvik på fallforhold på gulv.

Avvik på fallforhold kan kompenseres med vanntett oppkant ved dørterskel som hindrer evt. lekkasjevann og renne ut i tilstøtende rom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk under kabinett ble ikke inspisert.

Sluket må kontrolleres nærmere og jevnlig rengjøres.

Manglende fuging omkring avløpsrør for vaskemaskin må utbedres.

Det foreligger ingen opplysninger om utførelse av tettesjikt bak flis. Innhent dokumentasjon om mulig.

Oppsummering av sanitærutstyr

Eier opplyser om at vannrør i yttervegger kan fryse ved lave temperaturer.

Forhold må hensyntas, evt. undersøkes nærmere.

Oppsummering av ventilasjon

Ventilering via boligens balanserte ventilasjon.

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

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

Våtrom: Bad 2

Oppsummering av overflater

Det er registrert avvik på fallforhold på gulv. Dette kan medføre vannsig ut på gulv ved dusjing.

Avvik på fallforhold kan kompenseres med vanntett oppkant ved dørterskler som hindrer evt. lekkasjevann og renne ut i tilstøtende rom.

Manglende fuging omkring avløp i vegg må utbedres.

Utførelse av fuging fremstår generelt noe ufagmessig utført.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er ikke synlig ved sluk.

Det foreligger ingen opplysninger om utførelse av tettesjikt bak flis. Innhent dokumentasjon om mulig.

Oppsummering av ventilasjon

Ventilering via boligens balanserte ventilasjon.
Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Bad 3

Oppsummering av overflater

Det er registrert avvik på fallforhold på gulv. Dette kan medføre vannsig ut på gulv ved dusjing.
Avvik på fallforhold kan kompenseres med vanntett oppkant ved dørterskel som hindrer evt. lekkasjevann og renne ut i tilstøtende rom.
Manglende fuging omkring avløp i vegg må utbedres.
Utførelse av fuging av flis fremstår generelt noe ufagmessig utført. Dette omfatter både flisfuger og mykfuger

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er ikke synlig ved sluk.
Det foreligger ingen opplysninger om utførelse av tettesjikt bak flis. Innhent dokumentasjon om mulig.

Oppsummering av ventilasjon

Ventilering via boligens balanserte ventilasjon.
Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Bad 4

Oppsummering av overflater

Det er registrert noe avvik på fallforhold på gulv. Dette kan medføre vannsig ut på gulv ved dusjing.
Avvik på fallforhold kan kompenseres med vanntett oppkant ved dørterskler som hindrer evt. lekkasjevann og renne ut i tilstøtende rom.
Utførelse av fuging fremstår generelt ufagmessig utført.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er ikke synlig ved sluk.
Det foreligger ingen opplysninger om utførelse av tettesjikt bak flis. Innhent dokumentasjon om mulig.

Oppsummering av ventilasjon

Ventilering via boligens balanserte ventilasjon.
Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Bad 5

Oppsummering av overflater

Det er registrert noe avvik på fallforhold på gulv.
Avvik på fallforhold kan kompenseres med vanntett oppkant ved dørterskler som hindrer evt. lekkasjevann og renne ut i tilstøtende rom.
Manglende fuging omkring ved enkelte rørgjennomføringer
Utførelse av fuging fremstår generelt noe ufagmessig utført.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk under kabinett ble ikke inspisert.
Sluket må kontrolleres nærmere og jevnlig rengjøres.
Det foreligger ingen opplysninger om utførelse av tettesjikt bak flis. Innhent dokumentasjon om mulig.

Oppsummering av ventilasjon

Ventilering via boligens balanserte ventilasjon.
Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Bad 1. etg.

Oppsummering av overflater

Det er registrert noe avvik på fallforhold på gulv. Dette kan medføre noe vannsig ut på gulv ved dusjing. Avvik på fallforhold kan kompenseres med vanntett oppkant ved dørterskler som hindrer evt. lekkasjevann og renne ut i tilstøtende rom.
Manglende fuging omkring avløp i vegg må utbedres.
Utførelse av fuging fremstår generelt noe ufagmessig utført.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er ikke synlig ved sluk.
Det foreligger ingen opplysninger om utførelse av tettesjikt bak flis. Innhent dokumentasjon om mulig.

Oppsummering av ventilasjon

Ventilering via boligens balanserte ventilasjon.
Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Gulvet er tilnærmet flatt.
Avvik på fallforhold må kompenseres med vanntett oppkant ved dørterskel som hindrer evt. lekkasjevann og renne ut i tilstøtende rom.
Veggflater med trepanel tilfredsstiller ikke krav for våtrom. Panelet er noe uferdig i ene hjørne. Nye veggkledning bør vurderes.
Utførelse av flisarbeide på gulv fremstår generelt noe ufagmessig utført. Noe begrenset inspeksjon grunnet mye utstyr på rommet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke undersøkt om det er etablert tettesjikt bak flis, og utførelsen bak gulvlist er heller ikke kontrollert. Membran er ikke synlig ved sluk.
Rommet kan være bygget uten membran. Dette må kontrolleres nærmere.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad 2

Oppsummering av fukt

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Våtrom: Bad 3

Oppsummering av fukt

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Våtrom: Bad 5

Oppsummering av fukt

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Våtrom: Bad 1. etg.

Oppsummering av fukt

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av fukt

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

UTKAST

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.9.2023

Rapportdato
21.9.2023

Hjemmelshavere

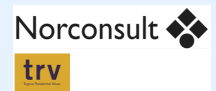
Navn: Kvikk Service Namsos AS

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Terje Øvereng Telefon: 97689553
Firma: Norconsult As Dato: 21.9.2023
Adresse: Havnegata 14, 7800 Namsos Epost: terje.overeng@norconsult.com



Egne premisser:

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk. Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå. Selger av boligen har selv ikke bebodd boligen og har derfor ikke kjennskap til bygningsmessige konstruksjoner eller om boligen i bruk. Det bemerkes at denne tilstandsrapporten kun omfatter selve boligen. Tilleggsbygg er visuelt besiktiget og oppmålt, men kun enkelt beskrevet i rapporten. Det bemerkes at det ved eldre boliger over tid kan avdekkes skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det må derfor generelt ved kjøp av eldre bolig påregnes avvik på konstruksjoner, og ved oppussing eller ombygging kan det derfor kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Kommunale opplysninger er ikke mottatt og gjennomgått.

Informasjon om boligen

Adresse: Sjøtrøa 32, 7777 Nord-statland

Kommunenr: 5007 Gårdsnr: 183 Bruksnr: 105 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1917 - Opplyst på befaring
Boligtype: Bolig

Generell beskrivelse av boligen:

Stor bolig over 2 etasjer pluss kjeller oppført i 1917, omfattende rehabilitert i ca 2006, og ytterligere oppgradert etter en større vannskade i 2018. Innvendig fremstår boligen i normal bra stand etter gjennomført tiltak. Utvendig har boligen behov for noe oppgradering, blant annet med ny bordkledning på store deler av bygget. Ellers ble tak og takrenner skiftet i 2006, og alle dører og vinduer, utenom kjellervinduer byttet i samme periode. Alt av tekniske anlegg er skiftet.

Grunnmuren er oppført med gråsteinsmur og betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tømmer, og er utvendig kledd med stående panel. Taket har valmtaksform, og tekket med profilerte stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Betongdekke i deler av 1. etasje. Vinduer med doble glass med integrerte sprosser.

På eiendommen er det også oppført et tilleggsbygg/anneks. Bygget er av eldre dato, men oppgradert og innredet med en større sal/møterom i 2. etasje, samt en liten leilighet i 1. etasje. Bygget bærer preg av en god del vedlikeholdsetterslep, og har et generelt behov for oppgradering.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2006	Bygningen ble omfattende rehabilitert i perioden omkring 2006. Det er foretatt en del ytterligere utbedringer etter en større vannskade i 2018	Nei



5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	57	0	57		2 kjellerrom. - gangareal med lav høyde er ikke målbart.
1. etasje	171	158	13	Gang, hall m/trapp, 2 trapperom, 2 kjøkken, 2 stuer, bad, vaskerom, 2 wc, 1 soverom,	Innglasset balkong
2. etasje	157	144	13	2 trapperom, gang m/trapp, stue, 5 soverom, 5 baderom,	Innglasset balkong
Totalt	385	302	83		

Øvrige arealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Anneks 1. og 2. etasje	100	75	25	1. etasje med gang, kjøkken/disp., og bad, 2. etasje med stor sal/møterom, og toalett.	2 boder i 1. etasje
Totalt	100	75	25		

Kommentar til arealberegning

Arealene er utregnet fra kontrollmål på stedet, og er beregnet ut fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2014. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i overnevnte samt NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Rommene er benevnt ut fra bruken på befaringstidspunktet, og det er ikke tatt stilling til om respektive rom og arealer er byggemeldte og godkjente.

Arealfordeling mellom p-rom og s-rom i anneks må betraktes som omtrentelige.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-2

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering

TG-2

Eventuelt type materiale i drenering eller om det er brukt drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

Kjeller virket tørr på befaringen.

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Kjeller med støpte gulv under deler av boligen.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Utfra observasjoner består grunnforhold trolig av noe fjell

Type grunnmur i kjeller

Gråsteinsmur

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

Det er ikke registrert forhold av konstruksjonsmessig betydning.

Noe sprekker må påregnes grunnet bygningens alder.

Tilstandsgrad er satt for alder.

6.3 Støttemur

TG-1

Beskrivelse

Nyere støttemur oppført av istøpte betongblokker

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Nei

Oppsummering av støttemur

Stabil konstruksjon.

6.4 Rom under terreng

TG-1

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	
Typisk grovkjeller godt anvendelig som lagerrom. Virket tørt på befaringen	

6.5 Balkong, terrasse, platting

TG-2

Type	Terrasse
Takoverbygd veranda foran inngang mot vest. Betongdekke belagt med skifer. Malt rekkverk. Veranda foran inngang mot øst oppført av impregnert trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
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	
Det er påviste skjevheter på veranda foran inngang mot øst. Dette trolig som følge av manglende markisolering. Forhold må undersøkes.	

6.6 Vinduer og dører

TG-2

Beskrivelse
Vinduer og balkongdører med koblede glass med integrerte sprosser. Alt ble skiftet ved oppgradering i 2006. Vinduer med enkelt glass på innglasset balkonger. Ytterdører fra 2006 og 2020. Kjellervinduer er av eldre dato.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alt skiftet i 2006.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
Vinduer fremstår hovedsaklig i bra stand. Det mangler barnesikring på enkelte vinduer. Dette må gås over og etableres der det mangler. Ytterdører fra 2006 er noe fuktpåkjent utvendig og mangler beslag ved terskel.	

6.7 Yttervegger

TG-2

Type fasade	Tømmer
Yttervegger av tømmerkasse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er skiftet noe kledning på vegg mot nordøst. Det er ikke foretatt etterisolering, men det skal være lagt ny vindsperre.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Oppsummering av yttervegger	
Det meste av kledning er av eldre dato, og fremstår med slitte/grove overflater og en del rustavrenning fra festemidler. Tiltak med utskifting av kledning må påregnes. Det ble påvist råteskader på bunnsvill under innglasset balkong. Forhold må undersøkes nærmere. Det bemerkes at fasader ble besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfølger.	

6.8 Renner og nedløp

TG-1

Type	Metall
Takrenner av lakkert metall.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Takrenner fra 2006

Er det synlige skader på renner/nedløp? Nei

Oppsummering av renner og nedløp

På befaring gjenstod noe sammenkobling av nedløp.
Dette ferdigstilles før salg.

6.9 Takkonstruksjon

TG-2

Takkonstruksjon Valmet tak

Valmet takkonstruksjon med kaldloft.

Inspisert fra Fra bakken

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

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

Oppsummering av takkonstruksjon

Takkonstruksjonen er noe forsterket og virker å være i bra stand, byggets alder tatt i betraktning.
Begrenset utlufting av kaldloft ved raft.
Det foreligger ingen kjennskap til oppbygging av konstruksjonen mtp. isolering m.m.
Det ble påvist en del muselort på kaldloft. Eier opplyser om at dette blir fjernet før salg.

6.10 Takteking

TG-1

Type teking Metallplater

Takteking med Decra stålplater.

Inspisert fra Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Takteking fra 2006

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

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

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

Nei

Oppsummering av taktekking

Fra bakkenivå ble det ikke registrert skader på taktekking.

6.11 Utstyr på tak

TG-1

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?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak

Det er integrert stigetrinn til pipe.
Det er ikke montert snøfangere. Dette var ikke krav ved byggeår, men må vurderes hvis det skulle vise seg å være behov.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Type

Trebjelkelag, Betongdekke

Trebjelkelag av eldre årgang mellom etasjer.
Deler av gulv i 1. etasje med betongdekke med innstøpt gulvvarme.
Gulvvarme på alle bad.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

Ved stikk kontroll av horisontalplanet ble det målt en del skjevheter
Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det vil ikke være hensiktsmessig med tiltak for denne boligen, og det er derfor ikke lagt inn kostnad for punktet.

Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad

Type pipe	Element
Murt elementpipe	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	
Tilstandsgrad er basert på visuelle observasjoner på utvendige overflater og installasjoner. Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand og forskriftskrav henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.	

6.14 Kjøkken: vest

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
Kjøkken mot vest med parkett på gulv og malt panel på vegger. Innredning fra 2006 med profilerte hvite fronter og laminat benkeplate. Integrert oppvaskmaskin. Innredningen fremstår i bra stand. - Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system under kjøkkenvask-	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Fritthengende ventilator.

6.15 Kjøkken: øst

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

Kjøkken mot øst med parkett på gulv og malt panel på vegger.

Innredning mde heltre eik fronter og laminat benkeplate. Integrert hvitevarer med oppvaskmaskin, komfyr og koketopp.

Innredningen fremstår i bra stand. - Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system under kjøkkenvask-

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Fritthengende ventilator.

6.16 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?

Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk balansert ventilasjon
Rommet har etablert mekanisk avtrekk, men mangler tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	
Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.	

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Rommet har ikke avtrekk	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	
Ventilering av rommet må etableres.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

Beskrivelse	
Trapp mot vest med tilkomst til soverom. Malt utførelse med lukkede stusstrinn. Eldre standard.	
Er det manglende rekkverk?	Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
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	
<p>Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspirer slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.</p>	

6.20 Trapp: hall

TG-2

Beskrivelse	
Trapp i hall er en furutrapp fra 2006 med 2 repo.	
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	
<p>Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.</p>	

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering i 2006	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	
<p>Det er ikke registrert eller opplyst om noen form for feil eller mangler. Det er ingen kjennskap til utvendig ledningsnett fra boligen frem til septik.</p> <p>Det bemerkes at undertegnede ikke har tilstrekkelig vvs-kompetanse for å kunne gi en faglig tilstandsvurdering av anlegget.</p>	

Type anlegg	Rør i rør system
Innvendige vannledninger med rør-i-rør system. Vanninntak i kjeller av plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Røranlegg ble skiftet i 2006.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
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?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	
<p>Det er etablert flere mindre rørfordelerskap fordelt på badetrom samt ett større skap i vindfang mot øst.</p> <p>Avrenning fra fordelerskapet i vindfang er ikke påvist. Dette må etableres. Stoppekran er plassert i kjellerrom.</p> <p>Eier opplyser om at vannrør i yttervegg kan fryse på enkelte bad. (kommentert under hvert rom)</p> <p>Det bemerkes undertegnede ikke har tilstrekkelig vvs-kompetanse for å kunne gi en faglig tilstandsvurdering av rør-anlegget.</p>	

6.23 Elektrisk

TG-2

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Hele el-anlegget ble skiftet i fbm. oppgradering i 2006.</p> <p>Boligen har 3 mindre sikringsskap fordelt rundt, samt hovedskap med strømmåler plassert i kjeller.</p>	
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 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	
<p>Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.</p> <p>Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.</p>	

Type anlegg	Varmepumpe
Boligen har 2 stk luft/luft varmpumper. En er av nyere dato, datert 2020.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2006	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Plassering bereder	
Kjeller	

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2005	
Størrelse	
300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

6.27 Ventilasjon

TG-2

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert på kaldloft	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Det foreligger ingen opplysninger om utført service.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ventilasjon	
<p>Teknisk utstyr omfattes ikke av rapporten og anlegget er ikke tilstandsvurdert. For optimal funksjon må det foretas jevnlig filterskifte. Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år.</p>	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderom fra 2006 med flislagte vegger og gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2006	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
<p>Det er registrert noe avvik på fallforhold på gulv. Avvik på fallforhold kan kompenseres med vanntett oppkant ved dørterskel som hindrer evt. lekkasjevann og renne ut i tilstøtende rom</p>	

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?	Ikke kontrollerbart
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?	Nei

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

Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluk under kabinett ble ikke inspisert.
Sluket må kontrolleres nærmere og jevnlig rengjøres.
Manglende fugging omkring avløpsrør for vaskemaskin må utbedres.
Det foreligger ingen opplysninger om utførelse av tettesjikt bak flis. Innhent dokumentasjon om mulig.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett, og servant, samt opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Eier opplyser om at vannrør i yttervegger kan fryse ved lave temperaturer.
Forhold må hensyntas, evt. undersøkes nærmere.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk balansert ventilasjon

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Ventilering via boligens balanserte ventilasjon.
Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Hulltaking viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderom fra 2006 med flislagte vegger og gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2006	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
<p>Det er registrert avvik på fallforhold på gulv. Dette kan medføre vannsig ut på gulv ved dusjing. Avvik på fallforhold kan kompenseres med vanntett oppkant ved dørterskler som hindrer evt. lekkasjevann og renne ut i tilstøtende rom.</p> <p>Manglende fuging omkring avløp i vegg må utbedres.</p> <p>Utførelse av fuging fremstår generelt noe ufagmessig utført.</p>	

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?	Ikke kontrollerbart
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?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Membran er ikke synlig ved sluk. Det foreligger ingen opplysninger om utførelse av tettesjikt bak flis. Innhent dokumentasjon om mulig.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er utstyrt med dusjgarnityr, toalett, og servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Dreneringsrør fra rørfordelerskap må forlenges.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>Ventilering via boligens balanserte ventilasjon. Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.</p>	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderom fra 2006 med flislagte vegger og gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2006	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
<p>Det er registrert avvik på fallforhold på gulv. Dette kan medføre vannsig ut på gulv ved dusjing. Avvik på fallforhold kan kompenseres med vanttett oppkant ved dørterskel som hindrer evt. lekkasjevann og renne ut i tilstøtende rom.</p> <p>Manglende fuging omkring avløp i vegg må utbedres.</p> <p>Utførelse av fuging av flis fremstår generelt noe ufagmessig utført. Dette omfatter både flisfuger og mykfuger</p>	

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?	Ikke kontrollerbart

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? Nei

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Membran er ikke synlig ved sluk.
Det foreligger ingen opplysninger om utførelse av tettesjikt bak flis. Innhent dokumentasjon om mulig.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusjgarnityr, toalett, og servant.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Eier opplyser om at vannrør i yttervegger kan fryse ved lave temperaturer.
Forhold må hensyntas, evt. undersøkes nærmere.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk balansert ventilasjon

Er ventilasjonen funksjonstestet? Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Ventilering via boligens balanserte ventilasjon.
Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Nei

Oppsummering av fukt

TG-IU

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.31 Våtrom: Bad 4

Overflate

Beskrivelse av overflate

Baderom fra 2006 med flislagte vegger og gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

2006

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

Ja

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

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er registrert noe avvik på fallforhold på gulv. Dette kan medføre vannsig ut på gulv ved dusjing. Avvik på fallforhold kan kompenseres med vanntett oppkant ved dørterskler som hindrer evt. lekkasjevann og renne ut i tilstøtende rom. Utførelse av fugging fremstår generelt ufagmessig utført.

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?	Ikke kontrollerbart
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?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Membran er ikke synlig ved sluk. Det foreligger ingen opplysninger om utførelse av tettesjikt bak flis. Innhent dokumentasjon om mulig.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er utstyrt med dusjgarnityr, toalett, og servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen skader registrert	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>Ventilering via boligens balanserte ventilasjon. Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.</p>	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking fra soverom viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.32 Våtrom: Bad 5

Overflate

Beskrivelse av overflate

Baderom fra 2006 med flislagte vegger og gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

2006

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

Ja

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

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er registrert noe avvik på fallforhold på gulv.
Avvik på fallforhold kan kompenseres med vanntett oppkant ved dørterskler som hindrer evt. lekkasjevann og renne ut i tilstøtende rom.
Manglende fuging omkring ved enkelte rørgjennomføringer
Utførelse av fuging fremstår generelt noe ufagmessig utført.

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?	Ikke kontrollerbart
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?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Sluk under kabinett ble ikke inspisert. Sluket må kontrolleres nærmere og jevnlig rengjøres. Det foreligger ingen opplysninger om utførelse av tettesjikt bak flis. Innhent dokumentasjon om mulig.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er utstyrt med dusjgarnityr, toalett, og servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
<p>Eier opplyser om at vannrør i yttervegger kan fryse ved lave temperaturer. Forhold må hensyntas, evt. undersøkes nærmere.</p>	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>Ventilering via boligens balanserte ventilasjon. Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.</p>	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.33 Våtrom: Bad 1. etg.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Baderom fra 2006 med flislagte vegger og gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

2006

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

Ja

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

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er registrert noe avvik på fallforhold på gulv. Dette kan medføre noe vannsig ut på gulv ved dusjing.

Avvik på fallforhold kan kompenseres med vanntett oppkant ved dørterskler som hindrer evt. lekkasjevann og renne ut i tilstøtende rom.

Manglende fuging omkring avløp i vegg må utbedres.

Utførelse av fuging fremstår generelt noe ufagmessig utført.

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?	Ikke kontrollerbart
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?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Membran er ikke synlig ved sluk. Det foreligger ingen opplysninger om utførelse av tettesjikt bak flis. Innhent dokumentasjon om mulig.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er utstyrt med dusjgarnityr, toalett, og servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen skader registrert	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>Ventilering via boligens balanserte ventilasjon. Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.</p>	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.34 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Vaskerom fra 2006 med flislagt gulv og malt panel på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

2006

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

Ja

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

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet er tilnærmet flatt.

Avvik på fallforhold må kompenseres med vanntett oppkant ved dørterskel som hindrer evt. lekkasjevann og renne ut i tilstøtende rom.

Veggflater med trepanel tilfredsstillende ikke krav for våtrom. Panelet er noe uferdig i ene hjørne. Nye veggkledning bør vurderes.

Utførelse av flisarbeide på gulv fremstår generelt noe ufagmessig utført. Noe begrenset inspeksjon grunnet mye utstyr på rommet.

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?	Ikke kontrollerbart
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?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Det er ikke undersøkt om det er etablert tettesjikt bak flis, og utførelsen bak gulvlist er heller ikke kontrollert. Membran er ikke synlig ved sluk. Rommet kan være bygget uten membran. Dette må kontrolleres nærmere.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum, og bereder.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilering
Oppsummering av ventilasjon	TG-3
Ventilering av rommet må etableres.	
Utbedringskostnader ventilasjon	Under 10 000

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.35 Øvrig: Anneks

Beskrivelse

Eldre trebygning over to plan bestående av en større sal/møterom, og toalett i 2. etasje, og 1. etasje med vindfang, kjøkken/disp., bad og 2 boder.

Bygget er oppført med støpt plate på mark, vegger av bindingsverk, og saltak teknet med gamle bølgeblikkplater. Innlagt vann, avløp og strøm.

Det er bygget en større platting foran inngang i 2. etasje, og deler av kledningen er skiftet.

Bygget fremstår likevel i slik stand at større tiltak med oppgradering må påregnes. Dette omfatter blant annet råteskader på vegger, og skjevheter på takkonstruksjon med gammel taktekking. Det må også påregnes en del generelle tiltak innvendig.

6.36 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.37 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.38 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant