

Skansen 16

1405 LANGHUS

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1990

BRA: 201 m²

BRA-i: 179 m²

Samlet vurdering

TG-0

4

TG-1

21

TG-2

15

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggbygninger (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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/35899>

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

Oppsummering

Det er fukt i tak og vegger i boden under terrassen i tredje etasje, og i garasjen som ligger under terrassen i andre etasje.

Det er bom i noen fliser på terrassen i 2. etasje.

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

Det er rekkverk i mur og trekonstruksjon.

Rekkverkshøyden er målt til 95 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Terrassen er flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes og legges membran på terrassegulv i andre og tredje etasje. Fuktskader i vegger og tak i boden i andreetasje og i garasjen må utbedres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

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

Det ble benyttet fuktsøker til overflatesøk (Protimeter MMS) på befaringsdagen, og det var ingen indikasjoner som tilsier ytterligere undersøkelser/kontroll av vegger i 1. etasje.

Det er fall på terrenget inn mot grunnmur. Det er fjell som går langs grunnmur. Det er fukt i bodene, og langs fjell og på gulv på baksiden av huset.

Anbefalte tiltak

Bodene og rom på baksiden av huset bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det er malingsavflassing på utvendige karmen noen steder.

Det er noen fuktskader på utsiden av terrassedøren i 2. etasje.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør noen steder som er et symptom på frostspreng.

Anbefalte tiltak

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

Taktekking

Oppsummering

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

Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet sikkerhet. Enkelte bygningsdeler er derfor ikke vurdert. Som materialer, lekter, lufting etc.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fjerne mosen på taket.

Det må påregnes å tekke om taket på sikt.

Trapp

Oppsummering

TG 2 pga: Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Trappen er godt vedlikeholdt.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Vannledninger

Oppsummering

Det er fordelerskap bak servanten på badene. Det er ikke mulig å inspisere fordelerskapet uten å demontere servantskapene.

Det er ikke synlig avløp fra fordelerskapet på badet i 3. etasje.

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

Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.

Stoppekranene er plassert bak en luke i veggen i omkleddningsrom.

Elektrisk

Oppsummering

Det er samsvarserklæring for arbeidene utført av dagens eiere. Det er ikke samsvarserklæring for arbeidene som er utført av tidligere eier.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom med sluk.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad/wc 1. etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 pga: Det er ikke montert klemring på sluket.

Det registreres feil utførelse av membran ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under klemring.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Membranen må festes til klemringen på sluket.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det ble lagt ny membran da badet ble modernisert.

Våtrom: Bad/wc 3. etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det ble lagt ny membran da badet ble modernisert.

Våtrom: Vaskerom.

Oppsummering av overflater

TG 2 PGA: Gulvet er relativt flatt.

Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å lage bedre fall mot sluket.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er plassert under benkeskapet og er vanskelig å komme til.

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av 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 ventilerings av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Øvrig: Garasje

Oppsummering

Det er fuktig i taket som ligger under terrassen, og fukt i deler av veggene.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes fuktsikring av tak og vegger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.9.2025

Rapportdato
25.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: Cecilie Olsen
Navn: Harald Auran Berre

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Pål Morten Pedersen
Firma: Vannmannen AS
Adresse: Heggelibakken 4, 0375 Oslo
Telefon: 90844088
Epost: pmp@taksthuset.no



Egne premisser:

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse: Skansen 16, 1405 Langhus
Kommunenr: 3207 Gårdsnr: 125 Bruksnr: 284 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1990
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

En lys og pen enebolig beliggende i ett populært boligområde på Langhus. Nabolaget grenser til Nøstvedtmarka som byr på et stort nett av turstier og veier med flotte tur- og friluftsmuligheter. I tillegg er det kort vei til Sørmarka med skiløyper, skistuer og akebakker om vinteren, samt terrengsykkeltier, fiskevann og kanomuligheter om sommeren.

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Eneboligen er elektrisk oppvarmet med panelovner fra 2022, samt varmekabler i baderomsgulvene. Gulvvarme i hele første etasje (med unntak av boden). Det er peis i stuen-ny i 2016.
2 nye luft til luft varmepumper i 2025.

Parkering i dobbel garasje og foran garasjen.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte søiler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Taket er tekket med betongtakstein.

Nedløp, takrenner og beslag av plastbelagt stål. Stigtrinn for feier.

Fasader er pusset og malt. 2 utbygg i bindingsverks konstruksjon, utvendig kledd med malt trekledning.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	201	179	22	0	66
Garasje	36	0	36	0	0
Totalt m²	237	179	58	0	66

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	71	60	11	0	0
2. etasje	71	60	11	0	48
3. etasje	59	59	0	0	18
Loft/hems	0	0	0	0	0
Totalt m²	201	179	22	0	66

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
3. etasje	60	59	1
Loft/hems	25	0	25
Totalt m²	85	59	26

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	60	52	8	Entre, hall, bad/wc, 2 soverom, omkleddingsrom.	Bod
2. etasje	60	57	3	Trapperom, stue/spisestue med utgang til terrasse, kjøkken, vaskerom.	Kjølerom.
3. etasje	59	59	0	Trapperom, stue med utgang til terrasse, soverom, bad/wc.	
Totalt m²	179	168	11		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	36	0	36	0	0
Totalt m²	36	0	36	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	36	0	36		Dobbel garasje på ca. 36 m2.
Totalt m²	36	0	36		

Kommentar til arealberegning

1 utebod i 2. etasje på ca. 11 m2.
1 utebod i 1. etasje bak garasjen på ca. 11 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Baksiden av huset i første etasje.



Baksiden av huset i andre etasje.



Type grunnmur?

Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Når forrige eier kjøpte huset i 2013 ble det avdekket fuktinnsig fra bakveggen både på stue og i bod nede. Hele baksiden av huset ble derfor frigravet og utbedret. Det er ikke tilbakefylt med masser, men støpt etasjeskiller for å ha tilgang til ledningenett, samt bruke arealene som bod/til oppbevaring.

Åpen grusgrøft med drenering tilgjengelig bak huset i 1.etg. Byttet drenerings renne mot fjellet i 3 etasje av huset.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?

Nei

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

Nei

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

Ja

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

Nei

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

Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?

Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

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

Det ble benyttet fuktsøker til overflatesøk (Protimeter MMS) på befaringsdagen, og det var ingen indikasjoner som tilsier ytterligere undersøkelser/kontroll av vegger i 1. etasje.

Det er fall på terrenget inn mot grunnmur. Det er fjell som går langs grunnmur. Det er fukt i bodene, og langs fjell og på gulv på baksiden av huset.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bodene og rom på baksiden av huset bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/underetasje

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Betong
Grunnmur i betong og Leca.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på fast grunn eller faste komprimerte masser. Det registreres mindre riss i grunnmur og malingsavflassing noen steder. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
1. etasje er innredet for boligformål.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-0
Det er ikke utlektede vegger i 1. eller 2 etasje. Ved fuktmåling i murvegg, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.	

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse
Flislagt terrasse over garasjen i murkonstruksjon på ca. 48 m2 med utgang fra stuen i 2. etasje. Terrasse i murkonstruksjon med oppforet tregulv på ca. 18 m2 med utgang fra stuen i 3. etasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er lagt nye terrassebord på øvre terrasse i juni 2022.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja



Vegg i boden i 2. etasje.



Garasjetak

Er det krav til rekkverk?

Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?

Nei

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

Det er fukt i tak og vegger i boden under terrassen i tredje etasje, og i garasjen som ligger under terrassen i andre etasje.

Det er bom i noen fliser på terrassen i 2. etasje.

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

Det er rekkverk i mur og trekonstruksjon.

Rekkverkshøyden er målt til 95 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevet.

Terrassen er flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes og legges membran på terrassegulv i andre og tredje etasje. Fuktskader i vegger og tak i boden i andre etasje og i garasjen må utbedres.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass produsert i 1988. 2 takvinduer i 3. etasje, og takvindu på hems.

Terrassedører med 2-lags glass produsert i 1988.

Entredør med glassrute.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-2**

Det er malingsavflassing på utvendige karmen noen steder.

Det er noen fuktskader på utsiden av terrassedøren i 2. etasje.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

6.6 Yttervegger



Type fasade

Liggende kledning, Betong, Leca

Boligen er i murkonstruksjon, Lecastein og 2 utbygg i bindingsverks konstruksjon, utvendig kledd med malt trekledning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Fasadene er malt i 2015 ifølge tidligere eier.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

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

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger**TG-1**

Fasadene er normalt godt vedlikeholdt.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. TG 2
Det anbefales å montere musetetting bak kledningen.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Innredet loft (lukket konstruksjon)

Hemsen/loftet er innredet. Hemsen er ikke måleverdig pga. lav takhøyde.

Er loftet innredet etter byggeår?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

6.8 Renner og nedløp



Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør noen steder som er et symptom på frostspreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.9 Takkonstruksjon



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

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

6.10 Takteking



Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking

TG-2

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

Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet sikkerhet. Enkelte bygningsdeler er derfor ikke vurdert. Som materialer, lekter, lufting etc.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å fjerne mosen på taket.

Det må påregnes å tekke om taket på sikt.

6.11 Utstyr på tak



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	TG-1

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke, Trebjelkelag
Etasjeskille i betong. Etasjeskiller i trekonstruksjon til hemsene.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-0
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Det er en peis i stuen.	
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?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet sikkerhet. Enkelte bygningsdeler er derfor ikke vurdert. Som materialer, leker, lufting etc. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Hvit mattlakkert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integrerte kjøleskuffer under benkeplaten, komfyr, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Stål vaskekum underlimt i antatt kompositt benkeplate. Ny HTH kjøkkeninnredning i 2013 ifølge tidligere eier. Kjøkkeninnredningen er godt vedlikeholdt. Kjølerom med oppforet gulv med vinylbelegg. Panel i tak og på vegger. Kjøleaggregat i vegg mot vaskerom. Isolert dør. Det er montert hyller. Nytt aggregat 2020 ifølge tidligere eier. Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken. eller komfyrvakt. TG 2	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest datert 22/4-1997.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.	
Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Malt tretrapp til hemsen.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp**TG-2**

TG 2 pga: Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Trappen er godt vedlikeholdt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og badene.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ja

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

Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

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

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

6.18 Vannledninger



Type anlegg

Kobber, Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

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?

Ja

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?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Det er fordelerskap bak servanten på badene. Det er ikke mulig å inspisere fordelerskapet uten å demontere servantskapene.

Det er ikke synlig avløp fra fordelerskapet på badet i 3. etasje.

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

Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.

Stoppekranene er plassert bak en luke i veggen i omkleddningsrom.

6.19 Elektrisk



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

Type sikringer	Automatsikringer
----------------	------------------

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer.

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

Store deler av det elektriske anlegget ble modernisert i 2023.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
---	----

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
-----------------------------------	-----

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
--	-----

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

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
----------------------------------	-----

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
---	-----

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
--	-----

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

Det er samsvarserklæring for arbeidene utført av dagens eiere. Det er ikke samsvarserklæring for arbeidene som er utført av tidligere eier.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.20 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Antatt 1990

Størrelse

Ca. 200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

Bereder er plassert i rom med sluk.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.21 Ventilasjon



Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Flexit Villavent ventilasjon. Aggregatet er plassert på loftet ved hemsen.

Ventilasjon med naturlig avtrekk. Spalteventiler i vinduene.
Avtrekk fra sentralt anlegg på badene og kjøkkenet

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.

6.22 Våtrom: Bad/wc 1. etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble modernisert i 2013 ifølge tidligere eier.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Det er en høydeforskjell på ca. 4 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Overflatene er godt vedlikeholdt.

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?	Ja
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
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
TG 2 pga: Det er ikke montert klemring på sluket. Det registreres feil utførelse av membran ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under klemring. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Membranen må festes til klemringen på sluket. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det ble lagt ny membran da badet ble modernisert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterner, hjørnedusj med innfellbare glassdører, det er nedsenket gulv i dusjen.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyret er godt vedlikeholdt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk på badet. Det er tilluft ved døren.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

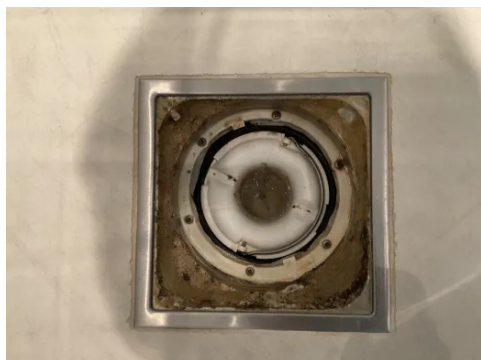
Fuktmåling

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-0
Det er ikke foretatt hulltaking da dusjen, servant og toalett vender mot murvegger, Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.23 Våtrom: Bad/wc 3. etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble modernisert i 2013 ifølge tidligere eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Det er en høydeforskjell på ca. 15 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Det er en flislagt oppkant ved dørterskelen. Det er en sprekk i "hylle" flisen over klosset i bad 3.etg. Overflatene er godt vedlikeholdt.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det ble lagt ny membran da badet ble modernisert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterner, hjørnedusj med innfellbare glassdører.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyret er godt vedlikeholdt.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk på badet. Det er tilluft ved døren.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

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

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjen, servant og toalett vender mot murvegger/yttervegger.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.24 Våtrom: Vaskerom.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er vinylbelegg på gulvet, malte vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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

Ja

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

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

TG 2 PGA: Gulvet er relativt flatt.

Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å lage bedre fall mot sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er plassert under benkeskapet og er vanskelig å komme til. TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
På vaskerommet er det vaskekum nedfelt i benkeplate med underskap. Det er overskap. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig
Det er antatt naturlig ventilasjon. Det er ikke tilluft ved døren.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
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 ventilerings av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt

TG-1

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

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.25 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Det er enstavs parkett på de fleste gulvene, fliser i hallen i 1. etasje, teppe på hemsene, malt murgulv i boden.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder. Normal bruksslitasje i forhold til alder.

Et gulvbord på stue løftet seg og er limt fast, men man kan se at det er en ujevnhet. Bak døra på et av soverommene er det merket etter en oljeflaske på gulvet

6.26 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Det er malte slette veggoverflater. Spiler på noen vegger.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

6.27 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Det er malte takoverflater.

Takhøyden er ca. 240 cm i 1. og 2. etasje, skråtak i deler av 3. etasje med takhøyde fra 125 cm til 424 cm.

Skråtak på hemsene med takhøyde fra 5 cm til 167 cm.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Takene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

6.28 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Det er hvite trefyllingsdører.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Dørene er normalt godt vedlikeholdt.

6.29 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Dobbel garasje på cirka 36 m² i murkonstruksjon.
Det er støpt gul.
Tak i mukonstruksjon som ligger under terrassen.
Murvegger.
Elektrisk garasjeport med fjernkontroll.
Det er lader for elbil i garasjen.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er fuktig i taket som ligger under terrassen, og fukt i deler av veggene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes fuktsikring av tak og vegger.

6.30 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant