

# Bogabakken 6

# 7725 STEINKJER

## Tilstandsrapport

## Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie

Byggeår: 1976

BRA: 216 m<sup>2</sup>

BRA-i: 201 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

4

TG-1

17

TG-2

18

TG-3

3

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som 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.

### Takstrappen

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/18353>

### 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

### Støttemur

#### Oppsummering

Rekkverk mangler ved garasje. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

#### Anbefalte tiltak

Høyere rekkverk sør/øst ved garasje bør etableres.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

### Balkong, terrasse, platting: balkong mot vest 1. etasje

#### Oppsummering

Det registreres råteskader i rekkverket.

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

Rekkverket blir målt til 88 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Balkongen er tekket med papp.

Det registreres beslag under dør, men papp er ikke ført opp under beslag.

#### Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Råteskadet trevirke må skiftes.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

### Utstyr på tak

#### Oppsummering

Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Det er ikke etablert takstige ned ved pipe mot sør. Dette må etableres for å få godkjent tilkomst for feier.

#### Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

## 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.

Terreng foran og bak boligen er flatt, med noe hellende terreng mot eiendommen mot nord. Terreng mot sør heller fra boligen.

Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Vinduer og dører: Byggeår

### Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Karmer er værslitte.

Enkelte vindu på soverom tar i karm og har behov for justering. Generelt noe vanskelig og åpne.

### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

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

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

### Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes ved skifte av utvendig kledning.

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Registrerer noe malingsavflassing på takrenner.

### Anbefalte tiltak

Det er noe malingsavflassing på alu takrenner, dette anbefales oppgradert.

---

## Kjøkken: 1. etasje

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2018. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Eier opplyser at de har nye fronter som skal monteres før salg.

Når nye fronter er montert, lukkes avviket.

---

## Toalettrom

### Oppsummering

Eldre blandebatteri på servant, registrerer redusert trykk på aktuelle blandebatteri ved tapping på 2 steder samtidig.

---

### Anbefalte tiltak

Anbefaler og oppgraderer blandebatteri.

---

## Trapp

### Oppsummering

Rekkverket måles til 83,5 cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

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

### Anbefalte tiltak

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

### Anbefalte tiltak

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

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

---

## Vannledninger

### Oppsummering

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

Ved prøving av to tappesteder samtidig på toalettrom i sokkeletasje ble det registrert et trykkfall.

Stoppekran er plassert på bad/vaskerom i utleiedel sokkeletasje.

### Anbefalte tiltak

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

Anbefaler og få kontrollert vannrør på toalettrom pga registrert redusert vanntrykk.

---

## Varmesentral

### Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

### Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

---

## Våtrom: bad/vaskerom sokkel utleie

### Oppsummering av overflater

Det registreres "bom" i 3 gulvflis foran toalett (mangelfull heft mot underlag).

## Våtrom: Bad 1. etasje

### Oppsummering av overflater

Det blir målt svakt fall til sluk på bad. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Registrerer noe fuktmerker i himlingsplater. Fuktmåling med kapasitiv fuktmåler tilsier at himlingsplater er tørre og merker er kun visuelt.

### Anbefalte tiltak overflater

Anbefaler noe oppgradering av himlingsplater for penere utseende.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke inspisert.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

### 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 tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

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

## Våtrom: Vaskerom sokkel hoveddel

### Oppsummering av overflater

Noe hull i plater etter tidligere oppheng, mangler noe taklister, merker i himlingsplater etter tidligere oppheng.

### Anbefalte tiltak overflater

Noe oppgradering av overflater må påregnes.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det mangler sokkellist under baderomsplater, det må unngås fuktpåkjenning på underkant av plater.

### 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 tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

## Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør etableres.

---

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er fremvist ferdigattest av dato 02.06.1976.



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
5.6.2024

Rapportdato  
13.6.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Sarhadi Mariam andel 1/2 Fredlundveien 63, 5073 BERGEN  
HJEMMELSHAVER

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Navn: Omrani Mohed andel 1/2 Fredlundveien 63, 5073 BERGEN  
HJEMMELSHAVER

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

### Informasjon om bygnings sakkyndig


Navn: Vidar Nordgård

Telefon: 46978350

Firma: Norconsult

Epost: vidar.nordgard@norconsult.com

Adresse: Kongensgate 27, 7713 Steinkjer

Norconsult 



Om bygnings sakkyndig:

Takstingenør MNT

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Bogabakken 6, 7725 Steinkjer

Kommunenr: 5006

Gårdsnr:

197

Bruksnr:

308

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1976 - Byggetillatelse

Boligtype: Enebolig med utleie

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig i en etasje pluss sokkel inkl utleiedel på 43 kvm.

Grunnmuren er oppført i betonghullblokker. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel samt liggende i gavler. Taket har saltaksform tekket med pappshingel. Etagenskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1983	Bygget garasje	Nei
2003	Oppgradert bad 1. etasje	Ja
2018	Montert nytt tak, malt huset, nytt kjøkken hoved del og utleie og gulv, ny utvendig trapp	Nei
2021	Nytt dusjkabinett bad 1. etasje.	Nei
2023	Utført el-kontroll	Ja

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk 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 arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig med utleiedel	216	201	15	0	20
Garasje	27	0	27	0	-1
Lekestue	0	0	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>243</b>	<b>201</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>19</b>

### Bygning: Enebolig med utleiedel

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje	111	96	15	0	0
1. etasje	105	105	0	0	20
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>216</b>	<b>201</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>20</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkeletasje	110	85	25	Hoveddel: vindfang, vaskerom, kjellerstue m/trapp, toalettrom, allrom. Utleiedel: Kjøkken/stue, bad, soverom.	Hoveddel: 2 stk innv boder. Utleiedel: 1 stk bod, 1. kleskott. Utvendig bod sammenbygget med bolig.
1. etasje	105	105	0	Stue m/trapp, kjøkken, stue 2, 3 soverom, bad.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>215</b>	<b>190</b>	<b>25</b>		

## Bygning: Garasje

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	27	0	27	0	-1
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	27	0	27		Biloppstillingsplass
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>27</b>		

## Bygning: Lekestue

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	0	0	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	14	0	14
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>14</b>

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	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)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-2</b>
<p>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.</p> <p>Terreng foran og bak boligen er flatt, med noe hellende terreng mot eiendommen mot nord. Terreng mot sør heller fra boligen.</p> <p>Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.</p>	

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Betong hullsteinblokker.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

**Oppsummering av grunnmur og fundament**

TG-1

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

**6.3 Støttemur**

## Beskrivelse

Støttemur oppført i tørrmurt betongblokker.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

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

Ja

**Oppsummering av støttemur**

TG-3

Rekkverk mangler ved garasje. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Høyere rekkverk sør/øst ved garasje bør etableres.

**Utbedringskostnader**

Under 10 000

**6.4 Rom under terreng**

Type rom under terreng

Innredet

Det er kun deler av en vegg /gulv som er under terreng.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Noe ombygging er utført.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom utleiedel.  
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking. Det er ikke registrert skade pga denne oppbyggingen, men anbefaler og overvåke vegger og eventuelt ved noen oppgradering anbefales det å utføre tiltak.

## 6.5 Balkong, terrasse, platting: balkong mot vest 1. etasje

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Det er etablert en terrasse på taket til ekstern bod i sokkeletasje. Bjelkelag av tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassebord er oppgradert i senere år.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ja

### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

Det registreres råteskader i rekkverket.

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

Rekkverket blir målt til 88 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Balkongen er teknet med papp.  
Det registreres beslag under dør, men papp er ikke ført opp under beslag.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.  
Råteskadet trevirke må skiftes.

## 6.6 Vinduer og dører: Fabrikkmalte vinduer og ytterdør

Beskrivelse	
Fabrikkmalte vinduer med 2-lags glass, stemplet 2008. Fabrikkmalt ytterdør med integrert 3-lags glass. Fabrikkmalt balkongdør 1. etasje med 2-lags glass, stemplet 2008  Fabrikkmalt Vindu soverom 1. etasje med 2-lags glass, stemplet 2020.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu skiftet på kjøkken og stue utleiedel samt deler av vinduer i 1. etasje i 2008. Balkongdør i 1. etasje er skiftet i 2008. Ytterdør antatt 2008.	
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
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på vinduer og ytterdør.	

## 6.7 Vinduer og dører: Byggeår

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vindu fra byggeår.	
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?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

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

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Karmen er værslitte. Enkelte vindu på soverom tar i karm og har behov for justering. Generelt noe vanskelig og åpne.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

## 6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasadene ble overflatebehandlet i 2018.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

**Oppsummering av yttervegger****TG-2**

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

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes ved skifte av utvendig kledning.

## 6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke med skyvestige.	
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**

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

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

Bemerket at isolasjonsmengde mot underliggende 1. etasje er av byggeårets standard.

## 6.10 Renner og nedløp

Type	Aluminium
------	-----------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---------------------------------------------------	----

Takrenner og nedløp er skiftet, men usikkert når dette er utført.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
-----------------------------------------	-----

#### Oppsummering av renner og nedløp

**TG-2**

Registrerer noe malingsavflassing på takrenner.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er noe malingsavflassing på alu takrenner, dette anbefales oppgradert.

## 6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
-----------------	--------

Inspisert fra	På tak
---------------	--------

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**

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på takkonstruksjon.

## 6.12 Taktekking

Type tekking	Pappshingel
--------------	-------------

Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble skiftet i 2018 som egeninnsats.	
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
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-1</b>
Ut fra registrerte forhold ble det ikke registrert noen avvik på taktekking på befaringdagen.	

## 6.13 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?	Ja
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-3</b>
Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.	
Det er krav til stige for adkomst for feier.	
Det er ikke etablert takstige ned ved pipe mot sør. Dette må etableres for å få godkjent tilkomst for feier.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>Under 10 000</b>

## 6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn****TG-1**

Det registreres skjevhet stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 16 mm. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

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

**6.15 Ildsted/Skorstein**

Type pipe	Element
-----------	---------

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

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

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Varde peisovn på stua i 1.etg., og Jøtul F3 i sokkelen.

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 stige
--------------------------------------	-----------

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

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

**Oppsummering av ildsted/skorstein****TG-1**

Utført tilsyn av Brannvesenet Midt IKS 27.05.2024. Avvik eller anmerkninger er ikke registrert. Ved oppussing av boligen, oppfordres ny eier til å ta kontakt med feiervesenet.

Skorstein er lavere enn 80 cm over tak.

**6.16 Kjøkken: 1. etasje****Overflater og innredning**

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
-------------------------------------------------------------------	----

**Oppsummering av overflater og innredning****TG-2**

Kjøkkeninnredning fra 2018. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Eier opplyser at de har nye fronter som skal monteres før salg.  
Når nye fronter er montert, lukkes avviket.

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk fungerer som tiltenkt.	

## 6.17 Kjøkken: Utleie sokkel

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Kjøkkeninnredning fra 2018 med normal bruksslitasje. Kjøkkenet fungerer som tiltenkt.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk fungerer som tiltenkt.	

## 6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er fremvist ferdigattest av dato 02.06.1976.	

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

## 6.19 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner? Nei

**Oppsummering av toalettrom** **TG-2**

Eldre blandebatteri på servant, registrerer redusert trykk på aktuelle blandebatteri ved tapping på 2 steder samtidig.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Anbefaler og oppgraderer blandebatteri.

## 6.20 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm? 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****TG-2**

Rekkverket måles til 83,5 cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiller slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

## 6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.	
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.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

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

## 6.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

#### Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Ved prøving av to tappesteder samtidig på toalettrom i sokkeletasje ble det registrert et trykkfall.

Stoppekran er plassert på bad/vaskerom i utleiedel sokkeletasje.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Anbefaler og få kontrollert vannrør på toalettrom pga registrert redusert vanntrykk.

## 6.23 Elektrisk

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

#### Oppsummering av elektrisk

TG-1

Det er gjennomført en elkontroll datert 25.09.2023 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

Utført befaring 05.06.2024 er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

## 6.24 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Montert varmpumpe luft til luft på stue 1. etasje og allrom sokkeletasje.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumper er antatt fra 2006 ut fra info fra boligeier.	

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

#### Oppsummering av varmesentral

TG-2

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

## 6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Toalettrom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2014

Størrelse

198 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?

Nei

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Sluk er plassert under bereder.

Ut fra registrerte forhold er el koblet til fast kobling ovenfor skap som er innkledd for bereder.

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på bereder.



## 6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Naturlig ventilasjon fungerer som tiltenkt ut fra byggets konstruksjon på befaringsdagen.	

## 6.27 Våtrom: bad/vaskerom sokkel utleie

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vinylbelegg på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2003	
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)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres "bom" i 3 gulvflis foran toalett (mangelfull heft mot underlag).	

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på membran, tettesjikt eller sluk.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Av utstyr er det etablert dusjkabinett, servantskap med helstøpt servant, gulvmontert klosett, opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på sanitærutstyr.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-0</b>
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

### Fuktmåling

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

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere og bildedokumentasjon på utførelsen.	

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2003	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

## Oppsummering av overflater

TG-2

Det blir målt svakt fall til sluk på bad. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Registrerer noe fuktmerker i himlingsplater. Fuktmåling med kapasitiv fuktmåler tilsier at himlingsplater er tørre og merker er kun visuell.

## Anbefalte tiltak overflater

Anbefaler noe oppgradering av himlingsplater for penere utseende.

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av 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?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-2**

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke inspisert.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

**Sanitærutstyr**

## Beskrivelse

Rommet er utstyrt med et dusjkabinett, baderomsinnredning med servant og gulvmontert klosett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-2**

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

**Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Naturlig

**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 tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

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

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere og bildedokumentasjon på utførelsen.

## 6.29 Våtrom: Vaskerom sokkel hoveddel

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert i

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?

Nei

#### Oppsummering av overflater

TG-2

Noe hull i plater etter tidligere oppheng, mangler noe taklister, merker i himlingsplater etter tidligere oppheng.

#### Anbefalte tiltak overflater

Noe oppgradering av overflater må påregnes.

### 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?

Ja

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

Nei

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-2**

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

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Det mangler sokkellist under baderomsplater, det må unngås fuktpåkjenning på underkant av plater.

**Sanitærutstyr**

## Beskrivelse

Skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1**

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på sanitærutstyr.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Naturlig

**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 tilfredstiller forskriften ved byggeåret.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Ventilering av rommet bør etableres.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende toalettrom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

## 6.30 Øvrig

### Beskrivelse

Garasje oppført med støpt gulv og støpt vegg mot nord. Resterende vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel og liggende panel i gavler. Taket har saltaksform tekket med pappshingel. Det er montert en vippeport i tre med portåpner. Egen dør for tilkøst til garasje. Enkelt el-anlegg.

Registrerer noe treg åpning på garasjeport, her må porten ha noe hjelp med og åpnes. Oppgradering må påregnes.

## 6.31 Kryp kjeller

### Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.32 Vannbåren varme

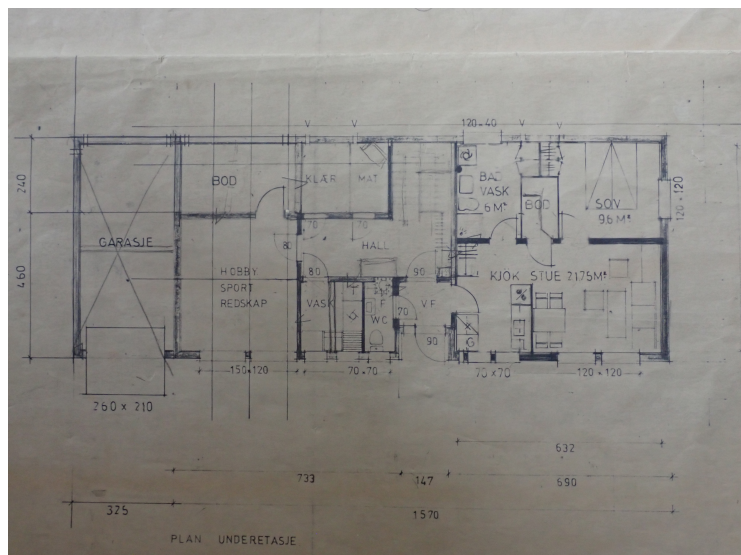
### Tilgjengelighet

Ikke relevant

# 7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

## Enebolig med utleiedel

### Sokkeletasje



### 1. etasje

