

# Dølvegen 43

# 7805 NAMSOS

## Tilstandsrapport

## Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1988

BRA: 178 m<sup>2</sup>

BRA-i: 178 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

19

TG-2

15

TG-3

7

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 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/25639>

### 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

### Drenering

#### Oppsummering

Det ble registrert stående vann på grunnen i krypkjeller. Gjennomslag / fuktvandring i mur.

Fall på terreng inn mot boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur/drenering.

#### Anbefalte tiltak

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

### Krypkjeller

#### Oppsummering

Det registreres fall på terreng inn mot grunnmuren slik at fuktbelastningen på muren og krypkjelleren blir stor.

Det registreres vannansamlinger inne i krypkjelleren. Det er gjennomslag av fukt i grunnmur/betonggulv.

Det registreres råteskader i forskalingsmaterialer og i vegg mot innredet sokkel.

#### Anbefalte tiltak

Det må etableres forsvarlig adkomst til hele arealet i krypkjeller for full visshet rundt tilstand i alle deler av kjelleren. Alt treverk/organisk materiale må fjernes.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

Det registreres skjevheter i søyler, fundament, balkong og rekkverk.

Konstruksjonene har symptomer på skader som tilsier behov for tiltak.

Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Det er ikke etablert fuktsikring / tettesjikt i betongdekke over krypkjeller. Det er synlige lekkasjer med fuktvandring i betongsåle.

#### Anbefalte tiltak

Det må utføres tiltak på balkongder, søyler og fundament.

Fuktsikring / tettesjikt over krypkjeller må etableres.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

### Utstyr på tak

#### Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.

#### Anbefalte tiltak

Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

#### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik over 30mm i stue, i tillegg til lokale skjevheter.

**Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad**

---

## Elektrisk

#### Oppsummering

Det er fremlagt samsvarserklæring/dok i Boligmappa på arbeid utført i tidsrommet 2020 til 2023.

Det registreres enkelte steder dårlig innfesting på kabler. Det er sprekk i bryter/deksel på vaskerom.

Det er ikke lagt opp strøm/lysbrytere til oppholdsrom på loft.

Det ble utført en EI-kontroll 24.04.24 som omtaler enkelte av de avvikene som ble påvist under befaringen.

#### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik og avvik etter EI-kontroll bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Registrerte avvik etter EI-kontroll, utvidet el-kontroll må utbedres.

Stipulert kostnad gjelder ytterligere undersøkelser av det etablerte anlegget.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

---

## Våtrom: Bad/wc 1.etg

#### Oppsummering av overflater

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall utenfor dusjsonen, da gulvet har motfall fra døråpning inn mot baderomsinnredning / yttervegg. Utover silikonfuge påført dørterskel er det ingen synlig tettesjikt ved dørterskel.

#### Anbefalte tiltak overflater

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

**Utbedringskostnader overflater: Ingen umiddelbar kostnad**

---

## Bygningsdeler med TG2

## Grunnmur og fundament

#### Oppsummering

Innvendige skjevheter i etasjeskille/gulv gir indikasjoner på at det er eller har vært bevegelser/setninger. Observasjoner over tid må utføres for å få klarhet i om avviket skyldes pågående bevegelser.

Det registreres ikke skader i overflater på synlige deler av grunnmuren som vurderes å være vesentlig slik dette fremstår i dag.

---

## Rom under terreng

### Oppsummering

Det registreres eldre fuktmerker i takplater på soverom.

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

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.

### Anbefalte tiltak

Det er ingen umiddelbare behov for tiltak.

---

## Vinduer og dører: Ytterdører

### Oppsummering

Det er opptrekk av fukt i dørpanel på ytterdør i sokkeletasjen.

Ytterdør i 1.etg er tung å betjene, balkongdør på loft fremstår med svikt.

### Anbefalte tiltak

Ytterdør i sokkel må sikres mot fukt, justeringer er påregnelig. Balkongdør på loft må byttes.

---

## Vinduer og dører: Vinduer

### Oppsummering

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

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Karmer er værslitte.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

### Anbefalte tiltak

Det må påregnes noe vedlikehold, at noen vinduer skiftes.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Det er stedvis slitasje, sporadisk enkelte sprekker i kledningen.

### Anbefalte tiltak

Normalt periodisk vedlikehold.

---

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Utover eldre fuktmerker under motor for innvendige avtrekk (ikke i bruk) ble det ikke registrert symptomer på skader.

### Anbefalte tiltak

For omtale av aktivitet etter mus vises det til selgers egenerklæring.

---

## Kjøkken: Sokkel

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkenet i enkel standard.  
Det er merker etter gammel fukt i takplater.  
Benkeplate er løs/ ikke festet til skap.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Benkeplate/skap må festes på en forsvarlig måte.

---

## Trapp

### Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10 cm.

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

### Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Deler av avløpsanlegget har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Deler av anlegget har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

---

## Våtrom: Bad/wc sokkel

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres en liten deformasjon i klemring i sluk.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Hyppig renhold av sluk for å sikre god avrenning.  
Hvis dusjkabinett fjernes, det dusjes direkte på overflater, bør en nærmere undersøkelse av sluk/klemring utføres for full visshet rundt tilstand.

### Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

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

---

## Våtrom: Vaskerom

### Oppsummering av overflater

Gulvet har ujevnheter, sporadisk med fall inn mot innredning. Lekkasjevann i rommet vil ikke ledes til sluk. Fallforhold lokalt under skap ble ikke kontrollert under befaringen.

Det er enkelte skjolder i gulvbelegget, liten skade i overflate ved innredning. Vegg/hjørnelist over benk, listverk fremstår enkelt / ufagmessig, stedvis mangelfullt.

### Anbefalte tiltak overflater

Avvik bør lukkes.

---

### Oppsummering av sanitærutstyr

Dørhåndtak på innredning mangler.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Avvik bør lukkes.

---

## Våtrom: Bad/wc 1.etg

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke tettet med mansjetter / lokk ved gjennomføringer i vegg under vask. Lokk på koblingsboks ved skap er ikke montert.

Sluket var ikke tilgjengelig for en forsvarlig vurdering under befaringen.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Avvik bør lukkes.

---

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Loftsetasjen er innredet til boligformål uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Det er utført mindre endringer på planløsning i 1.etg.

Det er utført endringer i planløsning/bruk av underetasjen. Bod er innredet og benyttes til Tv-stue.

Det er ikke søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Rømningsveger fra loft føres til balkong / treplating. Ikke direkte til terrenget / sikkert sted.

Det er ikke montert vindu/etablert dagslys på Tv-stue i underetasjen.



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
13.12.2024

Rapportdato  
23.1.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Victoria Bromseth

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Viser til selgers egenerklæring vedr. museaktivitet.

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Frode Kvaløsæter

Telefon: 92208459

Firma: Takst-Forum Trøndelag

Epost: frode.kvaloseter@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygnings sakkyndig:

Byggmester/takstmann

Egne premisser:

Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

### Informasjon om boligen

Adresse: Dølvegen 43, 7805 Namsos

Kommunenr: 5007

Gårdsnr: 18

Bruksnr: 387

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1988 - Midlertidig brukstillatelse

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført på grunnmur i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2009	Oppussing av bad i 1.etg.	Nei
2021	Montert nytt kjøkken i 1.etg, montert vitrineskap i 2022.	Nei
2022	Lagt ny taktekking.	Nei
2023	Montert ny vedovn.	Nei
2023	Oppussing av bad og vaskerom i underetasje.	Nei
2023	Montert ny varmtvannstank.	Nei

## 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 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.

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Krypkjeller	0	0	0	0	23
U. etasje	77	77	0	0	43
1. etasje	80	80	0	0	48
Loft	21	21	0	0	2
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>178</b>	<b>178</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>116</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	49	21	28
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>49</b>	<b>21</b>	<b>28</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	77	74	3	Vindfang, gang, soverom, sovealkove, kjøkken, bad/vaskerom, vaskerom og tv-stue.	1 bod.
1. etasje	80	77	3	Gang, stue, kjøkken og bad/wc.	1 bod.
Loft	21	21	0	Gang og 2 soverom.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>178</b>	<b>172</b>	<b>6</b>		

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuksikring 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?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-3</b>
Det ble registrert stående vann på grunnen i krypkjeller. Gjennomslag / fuktvandring i mur. Fall på terreng inn mot boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur/drenering.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuksikring oppgraderes.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Grunnmur i lettklinkerblokker.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Innvendige skjevheter i etasjeskille/gulv gir indikasjoner på at det er eller har vært bevegelser/setninger. Observasjoner over tid må utføres for å få klarhet i om avviket skyldes pågående bevegelser.

Det registreres ikke skader i overflater på synlige deler av grunnmuren som vurderes å være vesentlig slik dette fremstår i dag.

## 6.3 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Det er en krypkjeller under deler av huset.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller? Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet? Ja

Er det synlig sopp/råteskader? Ja

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen? Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren? Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Målingen viser høyt fuktinnhold med fare for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

### Oppsummering av krypkjeller

Det registreres fall på terreng inn mot grunnmuren slik at fuktbelastningen på muren og krypkjelleren blir stor.

Det registreres vannansamlinger inne i krypkjelleren. Det er gjennomslag av fukt i grunnmur/betonggulv.

Det registreres råteskader i forskalingsmaterialer og i vegg mot innredet sokkel.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må etableres forsvarlig adkomst til hele arealet i krypkjeller for full visshet rundt tilstand i alle deler av kjelleren. Alt treverk/organisk materiale må fjernes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

## 6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Innredet

Rom under terreng er en innredet sokkeletasje. Pga. innredning og lagret utstyr var det i enkelte deler av etasjen noen begrensninger under befaringen med tanke på visuell kontroll.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Oppussing av bad og vaskerom i 2023.	
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
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det registreres eldre fuktmerker i takplater på soverom.</p> <p>Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.</p> <p>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 uttørring.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det er ingen umiddelbare behov for tiltak.	

## 6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Utvendige balkonger og treplatter.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting****TG-3**

Det registreres skjevheter i søyler, fundament, balkong og rekkverk.

Konstruksjonene har symptomer på skader som tilsier behov for tiltak.

Rekkverket tilfredsstillt krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Det er ikke etablert fuktsikring / tettesjikt i betongdekke over krypkjeller. Det er synlige lekkasjer med fuktvandring i betongsåle.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det må utføres tiltak på balkongder, søyler og fundament.

Fuktsikring / tettesjikt over krypkjeller må etableres.

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

## 6.6 Vinduer og dører: Ytterdører

**Beskrivelse**

Det er montert ytterdører i tre (katteluke) med 2-lags glass. Skyvedør og balkongdør har 2-lags og 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ytterdør i sokkel er fra 2012, skyvedør på stue er fra 2019.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmar, 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**

Det er opptrekk av fukt i dørpanel på ytterdør i sokkeletasjen.

Ytterdør i 1.etg er tung å betjene, balkongdør på loft fremstår med svikt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Ytterdør i sokkel må sikres mot fukt, justeringer er påregnelig. Balkongdør på loft må byttes.

## 6.7 Vinduer og dører: Vinduer

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass og vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble skiftet 3 vinduer i 2019.	
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
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.	
Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.	
Karmen er værslitte.	
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det må påregnes noe vedlikehold, at noen vinduer skiftes.	

## 6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjoner i bindingsverk kledd med stående tømmermannspanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-2</b>
Det er stedvis slitasje, sporadisk enkelte sprekker i kledningen.	

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Normalt periodisk vedlikehold.

## 6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Loftet er innredet. Det er kun en liten kottluke i knevegg for kontroll i et begrenset område foruten observasjoner av innvendige overflater.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	
TG-2	
Utover eldre fuktmerker under motor for innvendige avtrekk (ikke i bruk) ble det ikke registrert symptomer på skader.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
For omtale av aktivitet etter mus vises det til selgers egenerklæring.	

## 6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner og nedløp i metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Montert nytt i 2022.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	
TG-1	
Det registreres mindre deformasjoner i takrenner, ujevnt fall ut mot nedløpsrør. Avvik bør lukkes for å sikre god avrenning.	



## 6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Taket er et 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
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>
Ingen symptomer på skader.	

## 6.12 Takteking

Type teking	Metallplater
Taket er tekket med metallplater / ru overflate.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking fra 2022.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av takteking</b>	<b>TG-1</b>
Visuell kontroll er ikke mulig pga. snødekt overflate. Tilstandsgrad er satt ut fra alder på bygningsdel.	
Vindskier og vannbord har behov for vedlikehold.	

## 6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-3</b>
Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere i betong og tre.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-3</b>
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik over 30mm i stue, i tillegg til lokale skjevheter.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>Ingen umiddelbar kostnad</b>

## 6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det ble montert ny vedovn i 2023.	
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

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

**6.16 Kjøkken: Sokkel****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-2

Kjøkkenet i enkel standard.  
Det er merke etter gammel fukt i takplater.  
Benkeplate er løs/ ikke festet til skap.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Benkeplate/skap må festes på en forsvarlig måte.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Det er etablert mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk**

TG-1

Ingen symptomer på skader.

**6.17 Kjøkken: 1.etg****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-1

Det er en skade i hjørne på platetopp. Platetopp bør byttes.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Det er montert mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Ingen symptomer på skader.	

## 6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
<p>Loftsetasjen er innredet til boligformål uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.  Det er utført mindre endringer på planløsning i 1.etg.  Det er utført endringer i planløsning/bruk av underetasjen. Bod er innredet og benyttes til Tv-stue.  Det er ikke søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.</p>	
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
Midlertidig brukstillatelse datert 09.11.88.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
<p>Rømningsveger fra loft føres til balkong / treplattung. Ikke direkte til terrenget / sikkert sted.  Det er ikke montert vindu/etablert dagslys på Tv-stue i underetasjen.</p>	
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 Trapp

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

**Oppsummering av trapp****TG-2**

Åpninger i rekkverket er over 10 cm.

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

## 6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Synlige avløpsrør i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Deler av anlegget er fornyet ifb. med oppussing 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?

Nei

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

Ja

**Oppsummering av avløpsrør****TG-2**

Deler av avløpsanlegget har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

## 6.21 Vannledninger

Type anlegg

Kobber, Rør i rør system

Synlige vannrør i kobber og plast (rør i rør).

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Deler av anlegget er fornyet/skiftet ifb. med oppussing av våtrom og kjøkken.

Er det etablert fordelerskap?

Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?

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?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Deler av anlegget har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	

## 6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Det er sikringsskap med automatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det har blitt utført arbeid på anlegget siden byggeår. Dette gjelder blant annet ifb med oppgraderinger av våtrom og kjøkken.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
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?	Ja
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
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-3</b>
Det er fremlagt samsvarserklæring/dok i Boligmappa på arbeid utført i tidsrommet 2020 til 2023.	
Det registreres enkelte steder dårlig innfesting på kabler. Det er sprekk i bryter/deksel på vaskerom.	
Det er ikke lagt opp strøm/lysbrytere til oppholdsrom på loft.	
Det ble utført en EI-kontroll 24.04.24 som omtaler enkelte av de avvikene som ble påvist under befaringen.	

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Med bakgrunn i de registrerte avvik og avvik etter EI-kontroll bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Registrerte avvik etter EI-kontroll, utvidet el-kontroll må utbedres.

Stipulert kostnad gjelder ytterligere undersøkelser av det etablerte anlegget.

**Utbedringskostnader****Under 10 000**

## 6.23 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Luft til luft varmpumpe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Luft til luft varmpumpe montert i 2016.	
Når var siste service på anlegget?	
2022.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-1</b>
Ingen symptomer på skader.	

## 6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2023	
Størrelse	
Ca: 200 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>
Ingen symptomer på skader.	

## 6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler og luftelyrer i vinduer.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Med utgangspunkt i det etablerte anlegget blir funksjon vurdert tilfredsstillende.	

## 6.26 Våtrom: Bad/wc sokkel

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert med nye overflater, innredning, vann og enkelte avløpsrør i 2023.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	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-1**

Fallforhold under dusjkabinett er ikke kontrollert. Det måles fall på gulvet inn mot dusjkabinett.

**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? 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 registreres en liten deformasjon i klemring i sluk.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Hyppig renhold av sluk for å sikre god avrenning.  
Hvis dusjkabinett fjernes, det dusjes direkte på overflater, bør en nærmere undersøkelse av sluk/klemring utføres for full visshet rundt tilstand.

**Sanitærutstyr**

## Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne til klosett? Nei

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

Ingen symptomer på skader.

**Ventilasjon**

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Det er montert elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-2**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og ventilering 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

Det er ikke vurdert hensiktsmessig med hulltaking da det dusjes i dusjkabinett, synlige tettesjikt med belegg og våtromsplater. Det registreres ingen symptomer på fukt ved søk på fuktutsatte overflater inne i rommet.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

## 6.27 Våtrom: Vaskerom

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Overflater, innredning og vannrør ble fornyet i 2023.

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

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

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

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

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

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

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

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

**Oppsummering av overflater****TG-2**

Gulvet har ujevnheter, sporadisk med fall inn mot innredning. Lekkasjevann i rommet vil ikke ledes til sluk. Fallforhold lokalt under skap ble ikke kontrollert under befaringen.

Det er enkelte skjolder i gulvbelegget, liten skade i overflate ved innredning. Vegg/hjørnelist over benk, listverk fremstår enkelt / ufagmessig, stedvis mangelfullt.

**Anbefalte tiltak overflater**

Avvik bør lukkes.

**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 rørføring 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-1**

Ingen symptomer på skader.

**Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd systerne, bereder og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne? Nei

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

Dørhåndtak på innredning mangler.

**Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Avvik bør lukkes.

**Ventilasjon**

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Det er montert elektrisk vifte i vegg.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
-----------------------------------	----

<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
------------------------------------	-------------

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
-------------------------------------------------------------------------	-----

<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>
-----------------------------	-------------

Hulltaking er ikke vurdert hensiktsmessig da rommet sjelden eller aldri har blitt utsatt for vann på overflater etter oppgraderingen i 2023. Ved fuktsøk i utsatte soner ble det ikke registrert symptomer på fukt.

### Dokumentasjon

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

## 6.28 Våtrom: Bad/wc 1.etg

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det blir opplyst av selger at badet ble oppusset i ca: 2009.	

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

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

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

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
--------------------------------------------------	----

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

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

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

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
-----------------------------------	-------------------------------------------

**Oppsummering av overflater****TG-3**

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall utenfor dusjsonen, da gulvet har motfall fra døråpning inn mot baderomsinnredning / yttervegg. Utover silikonfuge påført dørterskel er det ingen synlig tettesjikt ved dørterskel.

**Anbefalte tiltak overflater**

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

**Utbedringskostnader overflater****Ingen umiddelbar kostnad****Membran, tettesjikt og sluk**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

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

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? 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 tettet med mansjetter / lokk ved gjennomføringer i vegg under vask. Lokk på koblingsboks ved skap er ikke montert.

Sluket var ikke tilgjengelig for en forsvarlig vurdering under befaringen.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Avvik bør lukkes.

**Sanitærutstyr**

## Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterner og dusjkabinett.

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**

Ingen symptomer på skader.

**Ventilasjon**

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er montert elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</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-1</b>
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom mot dusjsonen uten å registrere symptomer på fuktskader.	

#### Dokumentasjon

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

### 6.29 Støttemur

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

### 6.30 Toalettrom

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

### 6.31 Vannbåren varme

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