

Aumveien 196 2500 TYNSET

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1980

BRA: 226 m²

BRA-i: 197 m²

Rapportdato: 29.1.2026 (Gyldig til 29.1.2027)

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/39311>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Dreneringen kan ha begrenset effekt. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert (TGIU).
Grunnmur og fundament	Grunnmur har noen riss/sprekker.
Rom under terreng	Noe fuktgjennomgang i grunnmur.
Vinduer og dører: Eldre vinduer og ytterdører	Tettelister i eldre vinduer og dører har utettheter. Isolerglass i eldre vinduer og balkongdør er mer enn 30 år gamle.
Yttervegger	Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning.
Takkonstruksjon og loft	Det blir registrert svelling ved takventil på badet. Det er registrert muselort på loftet.
Toalettrom	Rommet har kun naturlig avtrekk.
Avløpsrør	Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledninger. Det er ukjent lufteanordning på kloakken.
Vannledninger	Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger.
Vannbåren varme	Rørapplegg og radiatorer er av eldre dato. Disse har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid.
Varmtvannsbereder	Berederen er plassert i rom med sluk, men gulvet har ikke tilfredsstillende tettesjikt.
Våtrom: Bad - Overflater	Vindu er plassert i våtsonen og har materialer som ikke tåler vann. Det er registrert enkelte mindre skader i bunn av plater og fliser på vegg. Det blir registrert svelling ved takventil på badet.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Våtsonen har ikke tilstrekkelig membran i ved dusj. Tettesjikt på vegg vurderes å ha nådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Usikker alder på gulvbelegg. Sluket virker å være av eldre dato. Gulvbelegg har ikke tilstrekkelig tetthet oppunder fliser.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	-Det registreres noe svelling i bunn av sidefront på servantskap mot dusjen.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	Våtrommet mangler tilluftsventilering.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vaskerom	Vaskerommet har ikke tilfredsstillende våtromsstandard.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Støttemur	Støttemurer er i hovedsak snødekte ved befaringen, og ikke vurdert nærmere.
Skorstein over tak	Ved befaringen er det mye snø, slik at vurdering ikke er foretatt på taket.
Taktekking	Taktekking er snødekt og alder er ukjent.
Oljetank	Det er ikke kjent om det foreligger noen oljetank på eiendommen.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

- Delen med tidligere garasje (bodrom i dag) i underetasje, og vinterhage og bod i 1. etasje fremstår ikke på byggetegninger. Tiltaket kan være søknadspliktig.
- Det bemerkes også at det er foretatt enkelte søknadspliktige bruksendringer i boligen. Hobbyrom er endret til kjellerstue, deler av vindfang er blitt bod og det er vaskerom i rom byggemeldt som sports-/redskapsbod.
- Utover nevnte forhold er det noe endring på romløsning i underetasjen, men ikke av søknadspliktig grad.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

- Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen fra 1977, men ingen ferdigattest. Ferdigattest er ikke et krav for bygg omsøkt før 01-01-1998, men det er foretatt endringer i boligen som kan utløse søknad om ny brukstillatelse.
- Det foreligger kun ferdigattest på nyere garasje datert 2014. Ikke krav om ferdigattest på bygg omsøkt før 01-01-1998.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

- Innvendig trapp har åpninger større enn 10 cm i trinn og rekkverk. -Åpninger anbefales forminsket til maks 10 cm, slik at sikkerheten til barn og dyr ivaretas.
- Trappen har kun 1 håndløper. Ekstra håndløper anbefales etablert for bedre sikkerhet. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider i trapper.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

- Det er manglende rekkverk på støttemurer. Om det er hardt underlag som stein, betong, asfalt og lignende skal murer sikres med rekkverk. Ved befaringen var det mye snø, slik at det ikke er foretatt undersøkelse av underlaget. Det kan være krav om å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå. Manglende rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall.
- Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke krav om å forhøye rekkverket opp til dagens forskriftskrav, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

- Det er ikke kjent om det er montert snøfangere, eller om det er glatt eller ru overflate på taket på grunn av mye snø ved befaringen. Ved glatt takteking bør snøfangere være etablert på hele taket for bedre sikkerhet mot snøras der hvor personer kan oppholde seg, selv om det ikke var krav om snøfanger ved byggeår. Det bemerkes at tak over inngangsdører bør vises særlig hensyn med tanke på eventuell fare for ras.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

- Ikke undersøkt på grunn av mye snø på taket. Takstiger skal være typegodkjent og skal være fastmontert i takkonstruksjonen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.1.2026

Rapportdato
29.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Randi Gjersvold**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er ikke fremlagt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Snorre Kolstad**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**
Tittel: **Uavhengig takstingeniør**

Telefon: **48033863**
Epost: **sk@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Egne premisser:

- Grunnet snø på terreng og taktekking ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.
- Eierinformasjonen er begrenset på grunn av lite kjennskap til boligen før eget eierskap.
- Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: **Aumveien 196, 2500 Tynset**

Kommunenr: **3427** Gårdsnr: **32** Bruksnr: **52** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1980 - Byggeår tatt fra matrikkel. Midlertidig brukstillatelse er datert 1977.**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført over to etasjer. Grunnmur er oppført i betong/lettklinkerblokker, og det er støpt gulv på grunnen. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med stålplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags og 3-lags glass, samt 2+1-lags glass. Det er montert en garasjeport i tre inn til tidligere garasjerom.

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 byggteknisk 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>

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	106	106 Romfordeling: Kjellerstue, gang, 2 soverom, vaskerom, toalett, 3 boder, fyrrom, tidligere garasjerom.	0	0	0
1. etasje	120	91 Romfordeling: Stue, kjøkken bad, 2 soverom, gang, arbeidsrom/gang.	8 Romfordeling: Bod.	21	8
Totalt m²	226	197	8	21	8

Kommentar til arealberegning

Oppmåling av arealer i uthus er ikke foretatt av undertegnede på grunn av at det ikke var gitt adkomst til disse ved befaringen. Det er kun lagt ved kommentarer til arealer fra tidligere takst:

- Carport (overside): 37m² med carport og 11 m² med uthus. Areal i carporter/åpne arealer er ikke måleverdige.
- Garasje/carport (overside): 30m². Areal i carporter/åpne arealer er ikke måleverdige. Bygget har ingen fast garasjeport, og er derfor carport i teknisk forstand.
- Garasje/verksted: 41m².
- Garasje (nedside): 33m².
- Stabbur: 8m².

-Innglasset veranda er benevnt som BRA-b.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Saltutslag i bodrom.



Viser fuktopptrekk ved måling i bodrom.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

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? Ja

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

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ikke kontrollerbart

Oppsummering av drenering

TG-2

Dreneringen kan være fra byggeåret, men dette er ikke kjent.

- Dreneringen kan ha begrenset effekt. Ved målinger på synlige murer og betonggulv ble det påvist noe fuktgjennomgang. I uinnredede bodrom ble det påvist saltutslag i nedre del av grunnmur som tegn på dette. Slik fuktgjennomgang er ikke unormalt å se i eldre bygninger.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tettheten til dreneringen er usikker med bakgrunn i alder og foretatte målinger.
- Følg jevnlig med på overflatene. Det er økt risiko for skader ved innkledde konstruksjoner innvendig, men ikke registrert skader ved inspeksjon i borehull i toalettrom.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomte når den er snøfri.

6.2 Grunnmur og fundament



Sprekkdannelse.

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/underetasje

Grunnmurer vurderes å kunne være av både lettklinkerblokker og betong. Det er støpt gulv på grunn.

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

-Ifølge NGUs løsmassekart er det bresjø- eller brekkammeravsetning i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.

Type grunnmur i kjeller Lettklinker (lecastein eller lign), Betong



Sprekkdannelse.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

-Det registreres noe riss- og sprekkdannelse i garasjen. Her er det registrert å være forsøkt tetting av noen sprekker, men disse har igjen delvis sprukket opp igjen. Per i dag er det ikke registrert konstruksjonsmessig svikt. Samme oppsprekking ved tidligere tettete sprekk i vaskerom under en ventil. Årsaken kan være at det er noe bevegelser i grunnen med tanke på at sprekker har åpnet seg igjen, eventuelt på grunn av at frost trekker under fundamenter.

-I utvendig mur er det stedvis noen riss.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Undersøk grunnen rundt boligen nærmere for å påvise årsaken til bevegelsene. Tiltak vurderes deretter.

6.3 Støttemur



Snødekt mur.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av støttemur

TG-IU

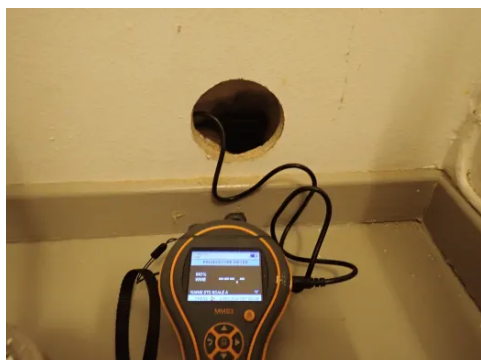
-Det er støttemurer av naturstein på fremsiden av boligen.

-Støttemurer er i hovedsak snødekte ved befaringen, og ikke vurdert nærmere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.4 Rom under terreng



Hulltakingen viser ingen fukt eller skader i treverk i borehullet.

Type rom under terreng

Delvis innredet

Delvis innredet underetasje. Gulv er støpte og delvis belagt med skifer, laminat og teppe. Vegger er av mur/betong og er delvis påforet og kledd med plater.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

-Endringer har vært foretatt, men omfanget og når det ble utført er ikke kjent.

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 toalettrom. Ingen skader eller fukt er registrert i borehullet.

-Ved målinger på synlige murer og betonggulv ble det påvist noe fuktgjennomgang, men det er ikke vått på overflatene. I uinnredede bodrom ble det påvist saltutslag i nedre del av grunnmur som tegn på dette. Slik fuktgjennomgang er ikke unormalt å se i eldre bygninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Foreta jevnlig kontroll av overflater og sørg for god ventilering av rommene. Fukt i grunnmur kan medføre muggvekst og skader over tid, særlig i lukkede konstruksjoner. Selv om det ikke er påvist skader i påforet vegg, betyr det ikke at det ikke foreligger unormale forhold ved andre påforede konstruksjoner. Vær oppmerksom på dette.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
------	---------

Det er en balkong med adkomst fra soverom. Balkongen er oppført på utkraget bjelkelag på yttervegg. Rekkverk er av malt tre.

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

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
--	-----

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
---	-----

Er balkong / terrassen teknet?	Nei
--------------------------------	-----

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

-Det er kun registrert normal slitasjegrad.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Innglasset veranda

Type	Annet
------	-------

Det er en innglasset og innredet veranda med adkomst fra stue.

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

-Ny innredning og isolering av rommet ble foretatt i ca. 2020 ifølge eier.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
--	-----

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
---	-----

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

-Det er kun registrert normal slitasjegrad.

6.7 Vinduer og dører: Eldre vinduer og ytterdører

Beskrivelse	
-Malte vinduer med 2-lags glass, 2+1-lags glass og 3-lags glass. I innglasset veranda er det vinduer med enkle glass. -Malt balkongdør med isolerglass. -Hovedytterdør i tre i underetasje. -Garasjeport i malt tre inn til tidligere garasjerom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Vindu i trappegang fikk nytt glass i 2022/23 ifølge eier. -De 2 små stuevinduene har fått nytt glass i senere år ifølge eier. Noen vinduer har også fått ytterglass.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
-Det kjønes noe kaldtrekk fra hovedytterdør. Dette vil ikke være unormalt ved en eldre dør med original tettelist. -Garasjeport registreres å kunne ha utettheter. -Det blir registrert riming ved et par vinduskarmen. Ved befaringen var det ca. -25 grader, og riming vil oppstå om det er utettheter i tettelister. Utette lister vil også kunne medføre kaldtrekk innvendig. -Isolerglass i eldre vinduer og balkongdør er mer enn 30 år gamle, og det er økt risiko for punktering i tiden som kommer. -Utover påviste avvik er det noen aldersmerker i vinduer og dører, men ingen unormal slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å etablere nye tettelister i vinduer og hovedytterdør. Vurder å tette igjen garasjeporthull, eller foreta utbedringer som sikrer bedre tetthet. -Jevnlige kontroll av isolerglass anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Utskiftninger vurderes fortløpende om punktering skulle oppstå. Enten selve glasset, eller hele vinduet.	

6.8 Vinduer og dører: Nyere balkongdør og ytterdør + innerdører

Beskrivelse	
-Malt balkongdør med isolerglass. -Malt ytterdør med isolerglass i 1. etasje. -Innvendig er det malte profilerte dører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Balkongdør til soverom, samt dør ut på baksiden ble skiftet i 2023.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold ved innerdører og nyere balkongdør og ytterdør.	

6.9 Yttervegger



Oversiktsbilde oppunder kledning.

Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader er kledd med stående panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
-Det er oppført bod og innglasset veranda, men ikke kjent når. -Fasader ble overflatebehandlet for noen år siden (ikke spesifisert når).	
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
-Musetetting/lekter bak kledning begrenser luftingen mellom veggkonstruksjon og kledningen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag, men ved større utskiftinger av kledning eller vesentlig endring i bruk av boligen bør lufting av kledning etableres/utbedres. 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. Vær oppmerksom på dette.	

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner og nedløp er utført i lakkert metall.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

-Renner og nedløp kan ha blitt skiftet sammen med taktekingen for noen år tilbake (før 2019).

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-1

-Taknedløp er ført ned under bakkenivå. Ukjent alder/tilstand på rørsystem.

-Det er ikke registrert synlige skader.

6.11 Skorstein over tak

Inspisert fra

Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak

TG-IU

-Pipa er kledd med beslag over tak. Ved befaringen er det mye snø, slik at vurdering ikke er foretatt på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det anbefales ny kontroll når forholdene ligger til rette.

6.12 Takkonstruksjon og loft



Avtreksventil fra bad.



Besiktigelse ned rundt avtreksventil fra loft.

Type takkonstruksjon

Saltak

Takkonstruksjonen er oppført av takstoler. Det er isolert med mineralull og sydde matter mot varme rom. Det er luftespalter ved raft.

Type loft

Kaldtloft

Over himlinger er det etablert kaldloft. Adkomst via bod ved innglasset veranda.

Utvendig inspeksjon

Fra bakken

Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?

Ikke kontrollerbart

-På grunn av snødekt tak er det ikke foretatt noen kontroll av takflaten utvendig.

Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?

Nei

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

Nei

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

Ja

-Det er registrert muselort på loftet, samt at det er lagt ut en del musegift.



Muselort.



Oversiktsbilde.

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Ja

-Det blir registrert svelling ved takventil på badet. Ved kontroll rundt kanalen på loftet blir det registrert utett eller manglende dampsperre. Selve kanalen er ikke lenger i bruk, men gjennomføringen er ikke tettet.

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft

TG-2

-Det blir registrert svelling ved takventil på badet. Ved kontroll rundt kanalen på loftet blir det registrert utett eller manglende dampsperre, som kan være årsaken til forholdet. Selve kanalen er ikke lenger i bruk, men gjennomføringen er ikke tettet.

-Det er registrert muselort på loftet, samt at det er lagt ut en del musegift. Eier har ikke registrert noen lyder fra eventuelle mus, slik at musegiften kan ha fungert som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det må foretas nærmere undersøkelser ved avtrekkskanal. Dårlig isolering av kanalen og/eller dårlig tetthet i dampsperre kan medføre kondensering og fuktskader over tid. Hvilke tiltak som er aktuelt bestemmes etter at det er utført nærmere undersøkelser.

-Mus kan gnage på treverk, isolasjon og ledninger, noe som kan føre til dårlig energieffektivitet, brannfare og vannskader. Det kan være hensiktsmessig med en nærmere gjennomgang av loftsrom, da det kan være vanskelig å påvise eventuelle skjulte feil. Tiltak vurderes deretter.

6.13 Takteking



Type takkonstruksjon

Saltak

Type tekking

Metallplater

Taktekking er av stålplater. Under dette er det registrert et forenklet undertak, over opprinnelig undertak.

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Tekking og undertak ble skiftet for noen år tilbake. Ifølge eier var dette før 2019, og selve oppgraderingsåret er ukjent.

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekingen?

Ikke kontrollert

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

Ikke kontrollert

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

Nei

Oppsummering av takteking

TG-IU

-Taktekking er snødekt og alder er ukjent. Tekkingen kunne ikke vurderes nærmere ved befaringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det bør foretas nærmere undersøkelser og vurdering av takteking og medhørende beslag/overganger på taket når det er snøfritt, gjerne med hjelp av en fagkyndig.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Oppforet tregulv på betongdekke
------	---

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag. Det er benyttet elementer av betongstein over tilbygget tidligere garasje.

-Det ble målt med laser i gang og stue i 1. etasje, og i hall og 1 soverom i underetasje, uten å påvise måleavvik opp mot NS 3600.

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

Nei

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

-Det registreres ingen unormale forhold. Litt knirk i etasjeskiller, men ikke av omfattende grad.

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

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

Boligen har elementpipe.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn, Åpen peis

-Det er åpen peis i begge stuer. Lukket vedovn i stue.

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

Nei

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

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen**TG-1**

-Det blir ikke registrert unormale forhold.

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Kjøkkenet har innredning av nyere dato med profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål. Flis på vegg over benk.

-Innredning og benkeplate har noen bruksmerker, men vurderes ikke av omfattende grad ut fra alder.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

-Det registreres ingen unormale forhold.

6.17 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

-Delen med tidligere garasje (bodrom i dag) i underetasje, og vinterhage og bod i 1. etasje fremstår ikke på byggetegninger. Tiltaket kan være søknadspliktig.

-Det bemerkes også at det er foretatt enkelte søknadspliktige bruksendringer i boligen. Hobbyrom er endret til kjellerstue, deler av vindfang er blitt bod og det er vaskerom i rom byggemeldt som sports-/redskapsbod.

-Utover nevnte forhold er det noe endring på romløsning i underetasjen, men ikke av søknadspliktig grad.

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 foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen fra 1977, men ingen ferdigattest. Ferdigattest er ikke et krav for bygg omsøkt før 01-01-1998, men det er foretatt endringer i boligen som kan utløse søknad om ny brukstillatelse.

-Det foreligger kun ferdigattest på nyere garasje datert 2014. Ikke krav om ferdigattest på bygg omsøkt før 01-01-1998.

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

Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?

Ja

-Innvendig trapp har åpninger større enn 10 cm i trinn og rekkverk. -Åpninger anbefales forminsket til maks 10 cm, slik at sikkerheten til barn og dyr ivaretas.

-Trappen har kun 1 håndløper. Ekstra håndløper anbefales etablert for bedre sikkerhet. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider i trapper.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
-Det er manglende rekkverk på støttemurer. Om det er hardt underlag som stein, betong, asfalt og lignende skal murer sikres med rekkverk. Ved befaringen var det mye snø, slik at det ikke er foretatt undersøkelse av underlaget. Det kan være krav om å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå. Manglende rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall. -Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke krav om å forhøye rekkverket opp til dagens forskriftskrav, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
-Det er etablert røykvarsling, formfast brannslange og 6 kg pulverapparat.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ikke kontrollerbart
-Det er ikke kjent om det er montert snøfangere, eller om det er glatt eller ru overflate på taket på grunn av mye snø ved befaringen. Ved glatt takteking bør snøfangere være etablert på hele taket for bedre sikkerhet mot snøras der hvor personer kan oppholde seg, selv om det ikke var krav om snøfanger ved byggeår. Det bemerkes at tak over inngangsdører bør vises særlig hensyn med tanke på eventuell fare for ras.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ikke kontrollerbart
-Ikke undersøkt på grunn av mye snø på taket. Takstiger skal være typegodkjent og skal være fastmontert i takkonstruksjonen.	

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Toalettrom med malt betonggulv og malte plater på vegg. Takess i himling.	
-Rommet har kun naturlig avtrekk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Naturlig avtrekk vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.	

6.19 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen malt tretrapp. Rekkverk er av malt tre. Håndløper er montert på 1 side.	
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?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1
-Sikkerhetsforhold er vurdert under punktet "Lovlighet/HMS". -Det er ikke registrert unormale forhold.	

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlig anlegg er av plast. Privat avløp, men av ukjent type.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledninger. -Det er ukjent lufteanordning på kloakken.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
-Nærmere undersøkelse av eventuell lufteanordning anbefales. Bør etableres om dette ikke foreligger.

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Stoppekran er plassert i fyrrom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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

Oppsummering av vannledninger

TG-2

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
-I forbindelse med eventuell fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Delvis skjult anlegg. Sikringsskap er plassert i arbeidsrom/gang.	

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
-Ikke opplyst omfang av eventuelle arbeider i boligen, men det vurderes å være utført arbeider etter byggeår.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
-Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.	
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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
-Anlegget mangler i hovedsak dokumentasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
-Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.23 Oljetank

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Totalvurdering av oljetank TG-IU	
-Det er ikke kjent om det foreligger noen oljetank på eiendommen. I underetasje er det en oljefyr som er tatt ut av drift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Foreta nærmere undersøkelser av om det foreligger oljetank. Denne bør i så fall fjernes eller plomberes om det finnes.	

6.24 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Det er radiatorer i flere rom i boligen. Disse er koblet på en nyere varmpumpe for jordvarme ifølge eier. Det opplyses om nedgravde slynger på eiendommen. Det har tidligere vært opplyst om rensing av alle radiatorer i 2019. Utført av samme firma som installerte pumpa, men ikke opplyst om hvem. Anlegget var tidligere drevet av oljefyr (ikke lenger i drift). Denne står fremdeles i underetasjen, men er ikke fjernet.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Anlegget ble påkoblet jordvarme i nyere tid. Varmepumpe ble installert den gang, men det er ikke opplyst noen alder på denne.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
-Rørøpplagg og radiatorer er av eldre dato. Disse har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.	

6.25 Varmesentral

Type anlegg	Fyrkjeler, Varmepumpe
Det er en fyrkjeler i underetasje som er tatt ut av bruk, ifølge selger. Det er en varmpumpe for jord til luft i bod ved tidligere garasje i boligen.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Nyere varmpumpe, men ikke opplyst om alder på denne.	
Når var siste service på anlegget?	
-Det er opplyst om service på vannbårent anlegg i boligen i 2019, men ikke opplyst om senere service.	
Har fyrkjeler manglende tilpassing til biobrensel?	Nei
Er det registrert lukt fra anlegget?	Nei

Totalvurdering av varmesentral**TG-1**

-Det anbefales service annen hvert år på varmepumper. Ukjent når forrige service var foretatt, da det ikke er fremlagt dokumentasjon.

6.26 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Fyrrom

Fundament

Vegghengt

Årstall

Nyere bereder. Undertegnede kom ikke til for å sjekke alder.

Størrelse

Ca. 100 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ukjent

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Vegghengt bereder på ca. 100 liter plassert i fyrrom.

-Berederen er plassert i rom med sluk, men gulvet har ikke tilfredsstillende tettesjikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-For å lukke avviket må det etableres tilfredsstillende tettesjikt på gulvet eller elektrisk lekkasjestopper i tilknytning varmtvannstanken. Eventuelt lekkasjevann vil ledes mot sluk, men betong/grunnmur i rommet vil kunne fuktes opp.

6.27 Ventilasjon

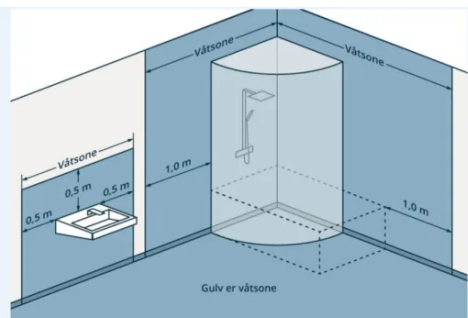
Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Rom for varig opphold har naturlig ventilering med ventiler i vegger.

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

-Det registreres ingen unormale forhold.



§ 13-15 Figur 1: Minste utstrekning på vanntett sjikt i våtrom.

Viser løsning ut fra dagens forskrift i våtsone.



Skader i bunn av plater/fliser.



Skade rundt avtrekksventil i tak.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv. Malte plater og flis på vegger. I himling er det takess.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Ifølge eier skal det ha blitt skiftet belegg, lagt på fliser i dusjsone, skiftet innredning og klosett, samt etablert mekanisk avtrekk i 2019. Gulvbelegget er lagt oppunder veggoverflater som en lokal oppgradering.

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)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

- Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Vannsikkerheten i rommet er ivaretatt med god oppkant med belegg ved dør.
- Vindu er plassert i våtsonen og har materialer som ikke tåler vann. Vinduet er ikke påkjent av bruksvann ved dagens dusjløsning. Løsningen avviker fra dagens forskrifter.
- Det er registrert enkelte mindre skader i bunn av plater og fliser på vegg.
- Det blir registrert svelling ved takventil på badet. Ved kontroll rundt kanalen på loftet blir det registrert utett eller manglende dampspærre, som kan være årsaken til forholdet. Selve kanalen er ikke lenger i bruk, men gjennomføringen er ikke tett.

Anbefalte tiltak overflater

- Det anbefales at det tas i bruk et lukket dusjkabinett for å spare overflater for fritt vann.
- Skader i plater og flis må utbedres for å lukke avviket. Se også "Takkonstruksjon og loft".

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
-Våtsonen har ikke tilstrekkelig membran på vegg ved dusjsonen. Flisene er lagt imot plater som ikke tåler vann. -Eventuelt tettesjikt på vegg bak fliser virker å være en del eldre enn gulvbelegget. Tettesjikt på vegg vurderes å ha nådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Usikker alder på gulvbelegg. -Sluket virker å være av eldre dato. -Gulvbelegget er lagt oppunder veggoverflater som en lokal oppgradering. Dette gir ikke tilstrekkelig tetthet i overgang mot membran i dusjsonen.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
-Med bakgrunn i alder på veggoverflater og membran kan det være behov for større oppgraderinger for å sikre tilstrekkelig tett våtsone som tåler normal bruk. -Det anbefales at det tas i bruk et lukket dusjkabinett for å spare overflater for fritt vann. -Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. -Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert dusjnisje, servant i innredning og klosett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det registreres noe svelling i bunn av sidefront på servantskap mot dusjen. Påkjenning fra dusjing kan være årsaken.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
-Skapet fungerer med påviste skader, men for å lukke avviket må skapet skiftes.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

-Våtrommet mangler tilluftsventilering.

Anbefalte tiltak ventilasjon

-Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

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 arbeidsrom/gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.29 Vaskerom

Beskrivelse

Det er etablert et enkelt vaskerom uten tettesjikt i underetasjen. Gulv har malt betong og vegger har malt og pusset overflate. I himling er det takess. Av utstyr er det skyllekum i stål og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon. Sluket er av plast og er fra byggeår.

-Pusset opp overflater i ca. 2019.

Oppsummering**TG-2**

-Vaskerommet har ikke tilfredsstillende våtromsstandard, da det ikke er etablert tettesjikt.
-Ventilering forgår kun naturlig, og det er ingen tilluft til rommet. Dagens forskrifter stiller krav til mekanisk avtrekk i vaskerom.
-Fall til sluk vurderes derimot tilstrekkelig, slik at det blir god avrenning av eventuelt lekkasjevann. Skadepotensialet vurderes forminsket på grunn av plassering i underetasje med støpte konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det fordres forsiktig bruk og jevnlig kontroll av overflater slik rommet fremstår i dag. For tilfredsstillende bruk som vaskerom iht. dagens krav og forskrifter må det foretas oppgraderinger. Dette kan koste mellom 100 000 - 200 000 avhengig av hva som ønskes. Et prisoverslag fra en håndverker-/entreprenørfirma vil gi et bedre bilde av hva det kan koste.

6.30 Carport (overside), byggemåte

Beskrivelse

Carport oppført i én etasje, oppført av stolper satt ned i bakken. Vegger er kledd inn med metallplater. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Det er tilbygget et delvis åpent uthus på den ene siden. Vegger er kledd inn med metallplater.

6.31 Garasje/carport (overside), byggemåte

Beskrivelse

Det er oppført et garasjebygg i én etasje over støpt plate. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med metallplater. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Portåpning er dekket med presenning, og bygget er derfor en carport i teknisk forstand.

6.32 Garasje/verksted (mellom bolig og carporter), byggemåte

Beskrivelse

Garasjebygg oppført i én etasje over støpt plate. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Det er montert sidehengslede porter. Ifølge eier er det også tilførsel av varme fra vannbåren varmepumpe, i tillegg til vedovn.

6.33 Garasje (nedside), byggemåte

Beskrivelse

Garasje oppført i én etasje over støpt plate. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Det er montert en vippeport i tre.

6.34 Stabbur, byggemåte

Beskrivelse

Stabbur oppført i én etasje over punktfundamenter. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer. Taket har saltaksform og er tekket med torv.

6.35 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller