

Høgsetvegen 43 7353 BØRSA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1960

BRA: 86 m²

BRA-i: 86 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

7

TG-2

21

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31579>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er tydelige tegn på synlig fukt i kryprommet som trolig kommer langs berget da som følge av svikt. Videre kan terrenget justeres noe bedre slik at overflatevann blir ledet bort fra boligen. For videre omtale se "rom under terreng"

Anbefalte tiltak

Drenering/ utvendig fuktsikring bør vurderes forbedret selv om synlig fukt i kryprommet ikke fremstår vesentlig med tanke på oppbyggingsmaterialer.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder.

Krypkjeller

Oppsummering

Det registreres vannansamlinger i kjelleren grunnet svikt på fuktsikring/drenering. Vannansamlinger kan på sikt medføre til skader i kryprommet. Forholdet vurderes likevel til ikke å være kritisk da bærende konstruksjoner er oppført i betong og stål.

Det anmerkes i tillegg bruk av isopor i kryprommet. Det gjøres da oppmerksom på at ved bruk av isopor skal denne tildekkes med ubrennbart materiale, i form av puss eller 13 mm gips. Årsak til dette skyldes gasser isoporen gir fra seg ved brann som er skadelig. Tiltak bør vurderes.

Anbefalte tiltak

Som et forebyggende tiltak kan det monteres et egnet avfuktingssystem tilpasset krypkjellere. Jevnlig kontroll.

Støttemur

Oppsummering

Det registreres sprekker/ setningsskader.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas. Tiltak må påregnes.

Rom under terreng

Oppsummering

Rom under terreng har fritt eksponerte murflater. Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater og fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

TG 2 settes med bakgrunn i at dette er en risikokonstruksjon kombinert med alder på drenering.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll av fritt eksponerte murflater.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold på terrassen ved kjøkken. Høyden på rekkverket er stedvis for lavt. Ujevnheter er registreres på platting noe som ikke er uvanlig da denne er lagt direkte på bakken og bevegelser grunnet tele/ årstidsvariasjoner må påregnes.

TG 2 settes grunn lavt rekkverk og ujevnheter på platting.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og ytterdører av eldre dato har følgelig aldriingsmessige slitasjer. Det ble likevel ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

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

TG 1 settes på nyere vinduer/ dører.

Yttervegger

Oppsummering

På husets værutsatte veggflater bærer kledningen likevel preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. Det gjøres også oppmerksom på beslag som er etablert utenpå underbordene ved hovedinngangen. Jevnlig kontroll anbefales da dette kan føre til fuktskader i bakenforligge konstruksjon.

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

Utover dette fremstår utvendige fasader uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 2 grunnet alder/ manglende lufting på eldre kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Konstruksjonen på eldre del er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen. Kun stedvis åpning mot raft.

Det blir ikke registrert bruk av dampsperre (plastfolie) i konstruksjonen med stor fare for kondensering og utvikling av fuktskader. Det ble registrert misfarging i takkonstruksjonen. Dette skyldes erfaringsmessig kondensering ved at varm luft fra underliggende rom stiger opp på loftet. Når varm luft treffer en kald overflate oppstår kondensering. Dette kan føre til fuktighet over tid som gir grobunn for soppvekst. Det ble registrert misfarging i takkonstruksjonen, men ingen fuktskader. Det registreres spor etter mus på loft. Det er ikke kjent om dette har vært et problem eller om det har vært aktivitet i konstruksjoner. Ingen tegn til aktivitet på befaringsdagen, men det gjøres likevel oppmerksom på forholdet.

Det gjøres oppmerksom og anmerkes at hemsareal på stue/ soverom mangler rekkverk/ sikring og har adkomst via stige.

TG 2 er satt med bakgrunn i påviste avvik og ukjent oppbygging på nyere del.

Anbefalte tiltak

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på kaldloftet må vurderes å forbedres.

Det anbefales på generelt grunnlag at sikkerhet på hemser blir ivaretatt.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Ved en visuell kontroll av taket på loft og utvendig ble det ikke registrert symptom på svekkelser i selve takkonstruksjonen. Grunnet alder og byggemåte så er det påregnelig med stedvis skjevheter.

TG 2 grunnet alder/ ukjent oppbygging.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ingen vesentlige avvik ble likevel registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Trapp

Oppsummering

Trapp fungerer som tiltenkt. Det mangler håndløper på en side. Vurderes til ikke være kritisk da håndløper vil gjøre trappen trangere for bruk.

TG 2 grunnet ukurant størrelse/ manglende håndløper.

Avløpsrør

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Mindre lekkasje på avløpsrør i kryprommet blir likevel registrert.

Lufting av avløpsnett er ikke ført over yttertak, men avsluttes med en vakumventil plassert i kjeller. Dette betraktes å være en sekundær løsning, men kan i de fleste tilfeller være en funksjonell løsning.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales. Videre må lekkasje i kryprommet kontrolleres ytterligere.

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stengekran er plassert på vaskerom og fungerte som tiltenkt.

Rørstrekk i kryprommet er uisolerte og utsatt for frost. Videre er vannrør i kryprommet ikke festet forsvarlig.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

Oppsummering

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Nødvendige tiltak vurderes deretter.

Oppsummering

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Det anmerkes synlig åpning under trepanel og fare for skader er tilstede ved en eventuell lekkasje/ tette sluk.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales fortsatt bruk av et tett dusjkabinett med kontrollert avrenning for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Videre anbefales det å fuge overganger som et forebyggende tiltak. Det er også viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt. Det anmerkes synlige riss i servanten som kan kreve tiltak.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Bedre ventilerings av rommet med mekanisk avtrekk anbefales.

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig.

Øvrig: Utetrapp

Oppsummering

Det anmerkes en del sprekkdannelse i trappen, noe som antas å skyldes som følge av frost.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales og vedlikehold/ utbedringer må påregnes.

Lovlighet

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

Bod i sokkel er under 1,9 meter og entre/ gang i 1. etasjen i nærheten av 2 meter. Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Det gjøres også oppmerksom på at soverom i 1. etasjen er mindre en anbefalt størrelse(minimum 6,2 m²). Til orientering har rommene forholdsvis høy takhøyde. Rommene er medtatt i bruksarealet. Dette til orientering. Videre har soverommet i sokkel vinduer som er for små i forhold til krav til dagslys. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.5.2025

Rapportdato
30.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **SKARSBÅK HÅKON**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Rune Normannseth** Telefon: **47380371**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag** Epost: **rune@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Informasjon om boligen

Adresse: **Høgsetvegen 43, 7353 Børse**
Kommunenr: **5029** Gårdsnr: **145** Bruksnr: **6** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1960 - Påbygd 2005 ifølge tidligere eier.**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Enebolig oppført i en etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i betong på hoveddelen og lecastein på tilbygd del. Veggkonstruksjoner er oppført i tre, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag/ støpt dekke. Vinduer med med 2-lagsglass.

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>

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	86	86	0	0	50
Utebod	8	0	8	0	0
Totalt m²	94	86	8	0	50

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje	29	29	0	0	0
1. Etasje	57	57	0	0	50
Hems	0	0	0	0	0
Totalt m²	86	86	0	0	50

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hems	15	0	15
Totalt m²	15	0	15

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkeletasje	29	27	2	Entre, vaskerom, bad, soverom/ trapp.	Bod.
1. Etasje	57	57	0	Entre/ trapp, 2 soverom. stue, kjøkken.	
Totalt m²	86	84	2		

Bygning: Utebod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	8	0	8	0	0
Totalt m²	8	0	8	0	0

Kommentar til arealberegning

Hemser i forbindelse med soverom og stue er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Utebod blir målt/ avrundet til ca. 8 m² og medtatt som BRA-E.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det foreligger ingen historikk på om drenering/ utvendig fuktsikring er skiftet etter byggeåret.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
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
Oppsummering av drenering	TG-3
Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er tydelige tegn på synlig fukt i kryprommet som trolig kommer langs berget da som følge av svikt. Videre kan terrenget justeres noe bedre slik at overflatevann blir ledet bort fra boligen. For videre omtale se "rom under terreng"	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Drenering/ utvendig fuktsikring bør vurderes forbedret selv om synlig fukt i kryprommet ikke fremstår vesentlig med tanke på oppbyggingsmaterialer.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Grunnforholdene på eiendommener trolig fjell/ berg. Ikke videre vurdert.	
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Grunnmur er oppført i en kombinasjon av støpt betong og Leca.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder.

6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse

Boligen har adkomst til kryp kjeller via åpning i gulv i vindfang i sokkeletasjen. Det er trolig etablert kryprom under hovedinngang og soverom, men uten adkomst og er følgelig ikke kontrollert.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i kryp kjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Ja

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

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

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av kryp kjelleren?

Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Fuktmåling er ikke utført da konstruksjonen er oppført i stål/ metall.

Oppsummering av kryp kjeller

TG-2

Det registreres vannansamlinger i kjelleren grunnet svikt på fuktsikring/drenering. Vannansamlinger kan på sikt medføre til skader i kryprommet. Forholdet vurderes likevel til ikke å være kritisk da bærende konstruksjoner er oppført i betong og stål.

Det anmerkes i tillegg bruk av isopor i kryprommet. Det gjøres da oppmerksom på at ved bruk av isopor skal denne tildekkes med ubrennbart materiale, i form av puss eller 13 mm gips. Årsak til dette skyldes gasser isoporen gir fra seg ved brann som er skadelig. Tiltak bør vurderes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Som et forebyggende tiltak kan det monteres et egnet avfuktingssystem tilpasset kryp kjellere. Jevnlig kontroll.

6.4 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur på eiendommen i støpt betong/ stein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

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

Nei

Oppsummering av støttemur

TG-2

Det registreres sprekker/ setningsskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas. Tiltak må påregnes.

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng

Delvis innredet

Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

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

Nei

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

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Rom under terreng har fritt eksponerte murflater. Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater og fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

TG 2 settes med bakgrunn i at dette er en risikokonstruksjon kombinert med alder på drenering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll av fritt eksponerte murflater.

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type

Terrasse

Terrasse med utgang fra kjøkken og platting ved hovedinngangen. Betongtrapper er etablert på eiendommen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

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

Nei

Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold på terrassen ved kjøkken. Høyden på rekkverket er stedvis for lavt. Ujevnheter er registreres på platting noe som ikke er uvanlig da denne er lagt direkte på bakken og bevegelser grunnet tele/ årstidsvariasjoner må påregnes. TG 2 settes grunn lavt rekkverk og ujevnheter på platting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
1980 og 2005. Ytterdør er fra 2014.	
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
Vinduer og ytterdører av eldre dato har følgelig aldri smessige slitasjer. Det ble likevel ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. TG 1 settes på nyere vinduer/ dører.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd stående trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledningen ble opplyst fra tidligere eier å være fra byggeåret og 2005.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
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	
På husets værutsatte veggflater bærer kledningen likevel preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørring. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. Det gjøres også oppmerksom på beslag som er etablert utenpå underbordene ved hovedinngangen. Jevnlig kontroll anbefales da dette kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjon. Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen på eldre del. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Utover dette fremstår utvendige fasader uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. TG 2 grunnet alder/ manglende lufting på eldre kledning.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Kaldtloft på eldre del med adkomst via luke. Takkonstruksjonen på tilbygd del er en lukket konstruksjon med skråkledde himlingsflater. Dette forutsettes en riktig oppbygning med tanke på utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på bruk av eventuell dampsperre og ventilering av konstruksjonen.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Konstruksjonen på eldre del er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen. Kun stedvis åpning mot raft.

Det blir ikke registrert bruk av dampsperre (plastfolie) i konstruksjonen med stor fare for kondensering og utvikling av fuktskader. Det ble registrert misfarging i takkonstruksjonen. Dette skyldes erfaringsmessig kondensering ved at varm luft fra underliggende rom stiger opp på loftet. Når varm luft treffer en kald overflate oppstår kondensering. Dette kan føre til fuktighet over tid som gir grobunn for soppvekst. Det ble registrert misfarging i takkonstruksjonen, men ingen fuktskader. Det registreres spor etter mus på loft. Det er ikke kjent om dette har vært et problem eller om det har vært aktivitet i konstruksjoner. Ingen tegn til aktivitet på befaringsdagen, men det gjøres likevel oppmerksom på forholdet.

Det gjøres oppmerksom og anmerkes at hemsareal på stue/ soverom mangler rekkverk/ sikring og har adkomst via stige.

TG 2 er satt med bakgrunn i påviste avvik og ukjent oppbygging på nyere del.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på kaldloftet må vurderes å forbedres.

Det anbefales på generelt grunnlag at sikkerhet på hemser blir ivarettatt.

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
------	--------

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

Tidligere eier opplyste at takrenner/ nedløp ble skiftet/ etablert i 2005.

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

Oppsummering av renner og nedløp

TG-1

Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.

6.11 Takkonstruksjon

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

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

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
--	-----

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

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Ved en visuell kontroll av taket på loft og utvendig ble det ikke registrert symptom på svekkelser i selve takkonstruksjonen. Grunnet alder og byggemåte så er det påregnelig med stedvis skjevheter.

TG 2 grunnet alder/ ukjent oppbygging.

6.12 Taktekking

Type tekking Metallplater

Inspisert fra På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Taktekkingen ble skiftet av tidligere eier i 2005.

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

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

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

Oppsummering av taktekking**TG-1**

Undersøkelsen viser ingen tegn på skader eller aktive lekkasjer på befaringsdagen.

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Nei

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Nei

Oppsummering av utstyr på tak**TG-1**

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag, Betongdekke

Etasjeskille er et trebjelkelag, samt støpt dekke på deler av konstruksjonen.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Ingen vesentlige avvik ble likevel registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
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**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**

Kjøkkeninnredningen opplyses oppgardert i 2005 av tidligere eier. Innredningen har normal aldringsmessig slitasje og vurderes å være i bruksmessig god stand. Det anmerkes likevel stedvis fuktskader i nedre del på fronter og skader på benkeplaten i skjøten(TG 2).

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Avtrekket fungerte etter en enkel test.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

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

Bod i sokkel er under 1,9 meter og entre/ gang i 1. etasjen i nærheten av 2 meter. Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Det gjøres også oppmerksom på at soverom i 1. etasjen er mindre en anbefalt størrelse(minimum 6,2 m²). Til orientering har rommene forholdsvis høy takhøyde. Rommene er medtatt i bruksarealet. Dette til orientering. Videre har soverommet i sokkel vinduer som er for små i forhold til krav til dagslys. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

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

6.18 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket betongtrapp fra byggeåret.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Nei

Mangler håndløper i trappeløp? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp**TG-2**

Trapp fungerer som tiltenkt. Det mangler håndløper på en side. Vurderes til ikke være kritisk da håndløper vil gjøre trappen trangere for bruk.

TG 2 grunnet ukurant størrelse/ manglende håndløper.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

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

Alt av innvendige avløpsrør og stikkledninger ble etablert i 1996.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
--	----

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**

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Mindre lekkasje på avløpsrør i kryprommet blir likevel registrert.

Lufting av avløpsnettet ikke er ført over yttertak, men avsluttes med en vakumventil plassert i kjeller. Dette betraktes å være en sekundær løsning, men kan i de fleste tilfeller være en funksjonell løsning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales. Videre må lekkasje i kryprommet kontrolleres ytterligere.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
-------------	--------

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

Alt av innvendige vannrør og utvendige stikkledninger ble etablert i 1996.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
---	----

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
---	-----

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stengekran er plassert på vaskerom og fungerte som tiltenkt. Rørstrekk i kryprommet er uisolerte og utsatt for frost. Videre er vannrør i kryprommet ikke festet forsvarlig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble opplyst av tidligere eier at anlegget i hovedsak er fra 1996 og 2005. Eier opplyser om elkontroll i 2013 og enkelte tiltak ble utført. Vider er det arbeider i forbindelse med omgjøring av soverom.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1996

Størrelse

Ca. 200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.24 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert av tidligere eier i 1996.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, born (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Det anmerkes synlig åpning under trepanel og fare for skader er tilstede ved en eventuell lekkasje/ tette sluk.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales fortsatt bruk av et tett dusjkabinett med kontrollert avrenning for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Videre anbefales det å fuge overganger som et forebyggende tiltak. Det er også viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyrt med dusjkabinett, servantskap, wc.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
--	----

Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
--	-----

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt. Det anmerkes synlige riss i servanten som kan kreve tiltak.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
------------------	----------

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Bedre ventilering av rommet med mekanisk avtrekk anbefales.

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 rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.25 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse

Vaskerommet er av eldre dato og har støpt gulv og malt mur / malte plater på veggene. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekumme, varmtvannsbereder og naturlig avtrekk uten tilluft. Sluket er et plastsluk og det måles tilnærmet flatt gulv.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Vaskerommet holder ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig.

6.26 Øvrig: Utebod



Beskrivelse

Uteboden er oppført på 1980-tallet, men vurderes oppgradert etter dette. Veggkonstruksjoner er oppført i tre, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med metallplater.

Det ble ikke registrert tilstandsvekkelser/ skader som krever tiltak på befaringsdagen. Bygget er ikke videre vurdert.

6.27 Øvrig: Utetrapp

Beskrivelse

Utetrapp ved hovedinngangen er oppført i støpt betong.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det anmerkes en del sprekkdannelser i trappen, noe som antas å skyldes som følge av frost.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales og vedlikehold/ utbedringer må påregnes.

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant