

Øvre Sørliveg 11 A 7712 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1971

Areal (BRA): 186 m²

Samlet vurdering

TG-0

5

TG-1

10

TG-2

19

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den 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.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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/4580>

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 TG2

Drenering

Totalvurdering

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

For videre omtale se "rom under terreng"

Støttemur

Totalvurdering

Det registreres sprekker/skader i støttemur. Skader kan ha flere årsaker som for eksempel belastninger og setninger.

Anbefalte tiltak

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

Rom under terreng

Totalvurdering

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.

Tilbygg er av nyere dato og har etablert grunnmursplast.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Balkong, terrasse, platting

Totalvurdering

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å holde terrassen under oppsikt for å avdekke om det skulle bli behov for tiltak.

Balkong, terrasse, platting: Inngangsparti.

Totalvurdering

Rekkverk er for lavt.

Anbefalte tiltak

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

Vinduer og dører: Fra 1980 til og med 2002

Totalvurdering

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

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Yttervegger

Totalvurdering

Det registreres stedvis værslitt/oppsprukket trekledning.

Fasaden mangler overflatebehandling på kuttflater der det tidligere var en balkong.

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

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres.

Stedvis overflatebehandling må påregnes.

Takkonstruksjon

Totalvurdering

Det registreres noe svikt i takflaten når man går på den.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales.

Taktekking

Totalvurdering

Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen, men kan lett fjernes med en kost

Det er skader ved beslagsløsninger.

Anbefalte tiltak

Påviste punkter anbefales utbedret.

Ildsted/Skorstein

Totalvurdering

Pipebeslag er skadet.

Anbefalte tiltak

Utbedring av pipebeslag over tak anbefales.

Trapp

Totalvurdering

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Totalvurdering

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Utbedring av sen avrenning fra vask på kjøkken anbefales utbedret. Det ble ut over det ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Totalvurdering

Det mangler kontrollert avrenning av eventuelt lekkasjevann fra åpen rørfordeling til sluk/avløp. Ut over det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder på deler av anlegget kan skader plutselig oppstå..

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere et Wathergard-system som stenger vannet ved en eventuell lekkasje fra åpen rørfordeling.

Ventilasjon

Totalvurdering

Flere rom mangler klaffventiler på yttervegg og har ikke tilfredsstillende ventilering.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Våtrom: Bad 1. etasje

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon

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

Våtrom: Vaskerom

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

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

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon

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

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Totalvurdering fukt

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser svake indikasjoner på fukt.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å holde rommet under observasjon for å tidligst mulig oppdage eventuelle endringer.

Våtrom: Bad sokkel

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Eldre støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.

Det anbefales å fortsatt bruke et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Totalvurdering av sanitær og 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.

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drensåpning.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Totalvurdering

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke samsvar mellom godkjente byggetegninger og faktiske forhold.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Tidligere tilstandsrapport sier at ferdigattest på tilbygg fra 1984 er framvist av tidligere eier.

Ferdigattest på opprinnelig bolig er ikke framvist.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldtloft. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet.

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det mangler røykvarsler.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.5.2023

Rapportdato
31.5.2023

Hjemmelshavere

Navn:	Eystein Utheim	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Steinkjer Tomteselskap AS	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Damir AS	Tilstede ved inspeksjon:	Ja

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

Ikke mottatt egenerklæring.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Tommy Berg	Telefon:	41301188
Firma:	Norconsult AS	Dato:	31.5.2023
Adresse:	Kongens gate 27, 7713 Steinkjer	Epost:	tommy.berg@norconsult.com

Norconsult 

Om bygningssakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	Øvre Sørliveg 11 A, 7712 Steinkjer						
Kommunenr:	5006	Gårdsnr:	96	Bruksnr:	304	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1971 - Hentet fra tidligere tilstandsrapport på samme bygg.						
Boligtype:	Rekkehus						

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket er flatt og tekket med asfaltapp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Nye vannledninger til vaskerom og bad 2. etasje. Utført av Caverion. Alt av elektrisk er nytt, bortsett fra noen punkter på kjøkkenet. Utført av Elman. Varmefolie på gulv i kjellerstue. Utført av Elman.	Ja
2023	Stort sett alle overflater, med noen unntak, er renoverte/byttet ut. Byttet innredning på bad nede. Etablering av nytt bad i 2. etasje. Gulvbelegg lagt av Malermester Bjørås, tømmerarbeid som egeninnsats. Flere av vinduene i 2. etasje er nye, samt ny balkongdør. Det er også byttet et vindu på soverom nede. Etablering av takoverbygg terrasse/inngangsparti 1. etasje.	Nei



5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	92	83	9	Entre, kontor, 2 soverom, bad, vaskerom, gang og kjellerstue.	Bod
1. etasje	94	94	0	Entre, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.	
Totalt	186	177	9		

Kommentar til arealberegning

Utover ovennevnte areal er det en utebod utenfor sokkeletasje på ca 2 m² og en utebod utenfor 1. etasje på ca 11 m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-2

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Drenering opplyses å være skiftet i 2007 - Hentet fra tidligere tilstandsrapport på samme bolig.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert? 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

Det bemerkes at grunnmursplast bare stedvis er synlig over terreng.

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

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

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

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

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Nei

Det bemerkes likevel at det er utkast på bakken fra balkong.

Totalvurdering av drenering

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

For videre omtale se "rom under terreng"

6.2 Grunnmur og fundament

TG-1

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/underetasje

Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Hentet fra tidligere tilstandsrapport på samme bolig.	
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Tidligere eier har opplyst om at det i overgangen mellom opprinnelig del og tilbygg er en sprekk i grunnmuren, sprekken ble tettet i 1985 og er i dag ikke synlig over bakken - Hentet fra tidligere tilstandsrapport på samme bolig.	

6.3 Støttemur

TG-2

Beskrivelse	
Støttemur oppført i naturstein.	
Støttemur oppført i betong.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Det registreres sprekker/ setningsskader i den støpte forstøtningsmuren.	
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Totalvurdering av støttemur	
Det registreres sprekker/skader i støttemur. Skader kan ha flere årsaker som for eksempel belastninger og setninger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.	

6.4 Rom under terreng

TG-2

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Underetasjen er i stor grad nylig renoveret.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppført tregulv?	Nei
Det er foretatt målinger med kapasitiv fuktmåler på fritt eksponerte murflater i bod.	

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.	
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.	
Totalvurdering av rom under terreng	
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.	
Tilbygg er av nyere dato og har etablert grunnmursplast.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

TG-2

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
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 det krav til rekkverk?	Ja
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Balkongen er teknet med sinkplater.	
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Totalvurdering av balkong, terrasse, platting

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Det anbefales å holde terrassen under oppsikt for å avdekke om det skulle bli behov for tiltak.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Inngangsparti.

TG-2

Type

Balkong

Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Etablert i 2023.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

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

Nei

Er det krav til rekkverk?

Ja

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

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

Ja

Rekkverket blir målt til 90 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Er balkong / terrassen tettet?

Nei

Totalvurdering av balkong, terrasse, platting

Rekkverk er for lavt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

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

6.7 Vinduer og dører: Fra 1980 til og med 2002

TG-2

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Vinduer med 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer har datostempling fra 1980 til 2002.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.	
Karmen er værslitte.	
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Omrammingsbord går helt ned på beslag.	
Totalvurdering av vinduer og dører	
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Overflatebehandlinger må påregnes.	

6.8 Vinduer og dører: Av nyere dato

TG-1

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Ytterdør i malt utførelse i 1. etasje.	
Ytterdør i sokkel, og terrassedør i 1. etasje med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
4 like vinduer på stue med datostempling 2007.	
Forøvrig vinduer med datostempling 2021, men opplyst kjøpt og montert nå i 2023.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Noe antydning til værslitasje på vinduer fra 2007.	
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

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

Ja

Omrammingsbord går stedvis helt ned på beslag.

Det var ikke godt tettet i overkant av vinduer på balkong på befaringsdagen, dette har eier rettet opp i nå.

Totalvurdering av vinduer og dører

Bemerket forhold ifm værslitasje gis TG-2, og overflatebehandling anbefales.

6.9 Yttervegger

TG-2

Type fasade

Stående kledning, Murpuss

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Boligen er tilbygd, og noe kledning er skiftet ifm vindusbytter.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

Noe stedvis oppsprukket kledning.

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

Ja

Kledningen er stedvis værslitt.

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

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

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Totalvurdering av yttervegger

Det registreres stedvis værslitt/oppsprukket trekledning.

Fasaden mangler overflatebehandling på kuttflater der det tidligere var en balkong.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres.

Stedvis overflatebehandling må påregnes.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-IU

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

6.11 Renner og nedløp

TG-1

Type

Metall, Plast

Stort sett metallrenner og nedløp. Nedløp fra balkong er i plast.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Storparten av renner og nedløp er skiftet i 2007.

Renne på balkong er fra byggeåret.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Det var pent vær på befaringsdagen, så eventuelle drypplekkasjer ville ikke vært mulig å oppdage.

Totalvurdering av renner og nedløp

Renne fra byggeåret gis TG-2.

6.12 Takkonstruksjon

TG-2

Takkonstruksjon

Pulttak

Inspisert fra

På tak

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

Ja

Det registreres noe svikt ved gangbelastning noe som antas å skyldes stor avstand mellom takstoler.

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

Nei

Det opplyses om at utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting.

Totalvurdering av takkonstruksjon

Det registreres noe svikt i takflaten når man går på den.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales.

6.13 Takteking

TG-2

Type teking

Papp

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ny takteking og vindslibeslag fra 2007. Det opplyses om at det ligger 4 lag papp på det meste av taket, og 3 lag på tilbygget.

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

Ja

Det registreres mose i randsoner på taket.

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

Ja

Det er observert rustdannelse og lakkavskallinger på beslag.

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

Nei

Totalvurdering av takteking

Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekingen, men kan lett fjernes med en kost

Det er skader ved beslagsløsninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Påviste punkter anbefales utbedret.

6.14 Utstyr på tak

TG-0

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Nei

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Totalvurdering av etasjeskille og gulv på grunn	
Det registreres et avvik i horisontalplanet på stuen på 13 mm.	

Type pipe	Tegl
Tidligere eier opplyste om at pipa ble renoverert med etablering av nytt innvendig stålrør i 2022, og at ny rentbrennende ovn i sokkel ble montert samtidig. Opplysninger hentet fra tidligere tilstandsrapport samme bolig.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Ikke relevant etter renovering av pipe.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/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?	Ja
Det er rust i beslag rundt pipa.	
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Totalvurdering av ildsted/skorstein	
Pipebeslag er skadet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Utbedring av pipebeslag over tak anbefales.	

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

Nei

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det er ikke samsvar mellom godkjente byggetegninger og faktiske forhold.

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

Ja

Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldtloft. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Tidligere tilstandsrapport sier at ferdigattest på tilbygg fra 1984 er framvist av tidligere eier.

Ferdigattest på opprinnelig bolig er ikke framvist.

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Manglende røykvarsler

Det mangler røykvarsler.

Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?

Nei

6.19 Trapp

TG-2

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår. Trappen er renoveret med laminat på inntrinn.

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
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Totalvurdering av trapp	
Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.20 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Noe nye avløpsrør i forbindelse med branntilløp i underetasje. Opplyst i tidligere tilstandsrapport.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Det registreres sen avrenning i vask på kjøkken.	
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Stakeluke påvist i vaskerom.	
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Totalvurdering av avløpsrør	
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Utbedring av sen avrenning fra vask på kjøkken anbefales utbedret. Det ble ut over det ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Deler av anlegget er oppgradert ifm etablering av bad i 1. etasje og oppussing av vaskerom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Alle utvendige og innvendige vannledninger ble skiftet i 2004. Opplyst i tidligere tilstandsrapport fra samme bolig.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig på vaskerom.	
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil kunne oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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
Totalvurdering av vannledninger	
Det mangler kontrollert avrenning av eventuelt lekkasjevann fra åpen rørfordeling til sluk/avløp. Ut over det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder på deler av anlegget kan skader plutselig oppstå..	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det anbefales å etablere et Wathergard-system som stenger vannet ved en eventuell lekkasje fra åpen rørfordeling.	

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det meste av anlegget er skiftet ut i 2023	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Deksel er montert så undertegnede kan ikke si med sikkerhet om gjennomføringer er tette, men det antas at de er det da anlegget stort sett er nytt.	
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Stort sett nytt anlegg, og eier bor ikke i boligen.	
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Stort sett nytt anlegg og eier bor ikke i boligen.	
Totalvurdering av elektrisk	
Anlegget er stort sett helt nytt og dokumentasjon foreligger. Eventuelle feil på gjenstående eldre deler av anlegget ville blitt oppdaget under renovering/oppgradering.	

Plassering bereder
Vaskerom

Fundament	
Liten oppbygd sokkel.	
Årstall	
2020	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

6.24 Ventilasjon

TG-2

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Totalvurdering av ventilasjon	
Flere rom mangler klaffventiler på yttervegg og har ikke tilfredsstillende ventilering.	
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.	

6.25 Våtrom: Bad 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bedet er etablert i 2023.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Totalvurdering av overflater	TG-1
På befaringen ble det bemerkt at fuge mellom sokkellist og våtromsplater bør utbedres noe i våtsone. Noen små glipper/hull. Dette har huseier nå informert om at et utbedret. Det er ikke fuget mellom sokkellist og våtromsplater utenfor dusjsonen. Det registreres stedvis noe ujevne mellomrom mellom sokkellist og våtromsplater.	
Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterner, og en dusjnisje.	
Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Rommet har ingen tilluft.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Det er ikke fuget mellom innkassing og gulv så lekkasjevann vil bli synlig.	
Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-2
Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon	Ja
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet ikke har vært i bruk etter etablering.	
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Badet er ikke tatt i bruk.	
Totalvurdering fukt	TG-0
Badet er ikke tatt i bruk.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det ble fremlagt dokumentasjon med bilder fra rørlegger.	
Samsvarserklæring på el-anlegget er fremlagt.	
Dokumentasjon fra maler er fremlagt.	
Tømrerarbeid er utført som egeninnsats.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og panelplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nye takessplater og nye panelplater montert i 2023.	
Våtromsbelegg på gulv antas å være fra oppussing forrige eier gjorde i 2006.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Totalvurdering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Det bemerkes likevel at det er panelplater av mdf på vegg bak utslagsvask. Disse platene tåler ikke fukt, så vannsøl må unngås.	
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse	
Av utstyr er det etablert utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.	
Type ventilering	Naturlig
Rommet har ingen tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon	Ja
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.	
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser svake indikasjoner på fukt.	
Totalvurdering fukt	TG-2
Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser svake indikasjoner på fukt.	
Anbefalte tiltak fukt	Ja
Det anbefales å holde rommet under observasjon for å tidligst mulig oppdage eventuelle endringer.	

Dokumentasjon

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

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2005 av tidligere eier. Nåværende eier har byttet servantskap.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Det registreres bom i en flis ved dør.	
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)
Totalvurdering av overflater	TG-1
Bemerket forhold med bom i 1 flis ved dør gis TG-2.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Sluk er under dusjkabinett.	
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).	
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	Ja
Eldre støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.	
Det anbefales å fortsatt bruke et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, badekar og et dusjkabinett.

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

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

Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
--------------------------------------	----

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Totalvurdering av sanitær og 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.	
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon	Ja
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	
Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten dreksåpning.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.	

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Det informeres om at hulltaking er foretatt mot dusjsone, men det brukes et dusjkabinett så måling bør ta's på nytt om man slutter å bruke dusjkabinett.

Totalvurdering fukt

TG-0

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.28 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant