

Vaajmaveien 4 7882 NORDLI

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig

Byggeår: 1948

BRA: 578 m²

BRA-i: 578 m²



Samlet vurdering

TG-0

8

TG-1

33

TG-2

30

TG-3

3

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, 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/28418>

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

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Virker som fundamenter for understøttelse har sunket noe i ettertid og årsak til skjevheter i etasjeskillere over. Om det har vært bevegelse andre steder vanskelig å vite.

Årsak til TG 3.

Ellers ikke registrert tegn til setninger av opprinnelige fundamenter som sprekker i grunnmur som utvendig er forblende med skifer.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille har stedvis skjevheter som trolig skyldes setninger i ekstra understøttelse den første tiden etter ombygging. Det er ikke foretatt jevnlig målinger for å bekrefte at det er stabilt nå. Normalt vil slikt skje den første tiden etter bygging og stabilt etter en stund.

Som eksempel nevnes av stuegulv leilighet E er med skjevhet ca. 28 mm. Stuegulv leilighet F ca. 45 mm.

Det samme på soverom ved kjøkken. Ellers varierende ujevnheter.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom: Loft. H

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Ca 10 mm fall i dusjområde uten fall i forhold til ved dør.

Avtrekksskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Utbedringskostnader overflater: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Altaner med horisontale rekkverk hvor det stedvis er åpning over 10 cm mellom dekke og nederste lekt på rekkverk. Skal ikke være over 10 cm og ellers utsatt med tanke på at det er lett å klatre i for barn.

Bærende drager under av en bjelke med understøttelse av rundstokk på siden av altanen, noe som gjør belastningspunkt mer utsatt for råteskader på sikt. Ser også ut til å være litt underdimensjonert grunnet litt svanke.

Delvis slitt overflatebehandling.

Anbefalte tiltak

Tidvis kontroll av tilstand opplagring av dragere i rundstokksøyle. Ellers vanlig vedlikehold.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører hovedsakelig med bra stand med varierende slitasje alt etter værbelastninger. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig på de eldste. Overflatebehandling på de eldste stedvis med noe slitasje. Gjelder også noen glasslister som er løsnet. Nyere vinduer og dører med god stand. TG 1

Anbefalte tiltak

Stedvis vedlikehold anbefales.

Taktekking

Oppsummering

Taktekking og beslag med god stand, bare litt begynnende rustdannelse ved kuttflater nedre ender og litt løsnet overflate på beslag i kilrenne/gavler.

Våtrom: U.etg. A

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Våtrom: U.etg. B

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det måles fukt bak flis under blandedbatteri og ned mot gulvet, og litt på side mot yttermur. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Oppsummering av fukt

Hulltaking bak vegg med servant og toalett uten fukt. Ikke mulig med hulltaking i område dusj med fukt bak flis grunnet vegg mot nabo med baderom. Ukjent om fukt bare er i limet bak flis uten betydning for bakenforliggende konstruksjoner om det er funksjonell membran. Det ble ikke registrert noen sprekker i fuger eller flis som vanligvis kan forekomme ved fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak fukt

Om mulig nærmere undersøkelse angående bemerket fukt.

Våtrom: 1.etg. C

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Ca. 15 mm. Sluk under kabinett. Det registreres svakt fall til sluk i forhold fra toalett. Ikke langt fra dør uten vesentlig fall mot sluk. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg uten konsekvenser. Mindre sår i flis etter tidligere innfesting bak kabinett.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Oppsummering av ventilasjon

Ikke testet grunnet fuktstyrt. Opplyses å fungere.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Våtrom: 1.etg. D

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Ca 15 cm.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk ikke testet grunnet fuktstyrt

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Våtrom: 2.etg. E

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk som fuktstyrt og ikke testet. Opplyses å fungere.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Våtrom: 2. etg. F

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Er ca 20 mm. Krav 25 mm.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Pga. fliselim er det ikke mulig å kontrollere bruk av membran. Er benyttet andre steder i bygget.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Oppsummering av ventilasjon

Ikke testet grunnet sensorstyrt. Ikke med tilluftsmulighet.
Opplyses å fungere.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Etablere tilluft.

Våtrom: Loft. G

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Ca 15 mm lokalt i avgrenset dusjområde.
Avtrekksskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Pga fliselim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Våtrom: Loft. H

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk som fuktsensor og ikke testet. Opplyses å fungere.
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: U.etg. A

Oppsummering av fukt

Da vegger utsatt for fukt (i dusj) er mot yttermur og skille mot annen boenhet eller vegg med skyvedør ble det ikke vurdert som hensiktsmessig med noen hulltaking.
Ved måling på overflater ingen fukt.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Planløsning noe endret, men ikke søknadspliktig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.3.2025

Rapportdato
9.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: Skjærvik Bolling AS

Tilstede ved inspeksjon: Ja

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

Egenerklæring ikke utfylt da selger er et selskap.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Sverre Kvaløsæter.

Telefon: 40004460

Firma: Takst-Forum Trøndelag as

Epost: sverre@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.



Informasjon om boligen

Adresse: Vaajmaveien 4, 7882 Nordli

Kommunenr: 5042

Gårdsnr: 22

Bruksnr: 121

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1948 - Omfattende ombygd i ca. 2010 og endret til boligformål.

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen som eiet tomt på 2410.5 m² beliggende ved vannet i Sandvika sentrum med godt opparbeidet uteområde og gode parkeringsmuligheter.

Deler av eiendommen på motsatt side av veien.

Bygget opplyses bygd ca. 1948 med annet formål omfattende oppgradert og ombygd i 2010 til åtte leiligheter med to i hvert plan som underetasje, hovedplan og innredet loft.

Er med grunnmur av betong med yttervegger av tre med noe usikker konstruksjon ekstra isolert og påsatt ny stående bordkledning. Opprinnelig kaltloft innredet til boligformål med nødvendige tiltak. Oppvarming av gulvvarme i underetasje og ellers på våtrom og delvis i gangarealer. Ellers med panelovner.

Taktekking av metallplater. Med altaner for hver enhet over terreng.

Takoverbygd område for underetasje hver gavli med taktekking av torv.

Med ferdigattest datert 2010 iht innhentet kommunale opplysninger.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Bygg med åtte enheter.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	92	92	0	0	10
2. etasje	166	166	0	0	22
1. etasje	166	166	0	0	22
U. etasje	154	154	0	0	0
Totalt m ²	578	578	0	0	54

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
3. etasje	105	92	13
Totalt m ²	105	92	13

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	74	74	0	Hver leilighet G-H på 37 m2 BRA/P- rom bestående av: Gang, stue/kjøkken, bad. Med en del areal under målbar høyde. Hver leilighet med en altan på ca. 5 m2. Arealer lav høyde i kottrom ikke medregnet. Med takvinduer grunnet mye skråhimlinger. Felles trapperom ca. 8 m2.	
2. etasje	145	135	10	Leilighet F på 70 m2 BRA/65 m2 P-rom som: Gang, stue/kjøkken, bad, to soverom. Leilighet E på 75 m2 BRA/70 m2 P-rom som: Gang, stue/kjøkken, bad, to soverom. Med felles trapperom på ca. 18 m2.	Hver enhet med en bod på netto ca. 4 m2.
1. etasje	145	135	10	Leilighet D på 70 m2 BRA/65 m2 P-rom som: Gang, stue/kjøkken, bad, 2 soverom. Leilighet C på 75 m2 BRA/70 m2 P-rom som: Gang, stue/kjøkken, bad, 2 soverom. Hver leilighet med en altan på ca. 11 m2. Felles trapperom ca. 18 m2	Hver enhet med en bod på netto ca. 4 m2
U. etasje	154	136	18	Leilighet B på 75 m2 BRA/67 m2 P-rom som: Vf, stue/kjøkken, to soverom, bad. Leilighet A på 77 m2 BRA/69 m2 P-rom som: Vf, stue/kjøkken, to soverom, bad.	Hver leilighet med to boder hver på til sammen ca. 9 m2. Begge enheter med større takoverbygd område ved inngang.
Totalt m ²	518	480	38		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft 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)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
En langside og under terreng med tilfylt mur. Resten over terreng og gulvet som støpt plate på mark.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses av eier være utført tiltak med drenering med synlig utvendig fuktsikring av plast på mur i ca 2017.	
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
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?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Ikke noe som tyder på problemer med fukt fra grunnen. Gårdsplass asfaltert med noe terrengfall fra mur øvre side.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Ukjente grunnforhold. Fundamenter trolig av betong og betong grunnmur. I forbindelse med ombygging av bygget til leiligheter ble det etablert fundamenter i grunnen som understøttelse av jernkonstruksjon som skulle avstive etasjer/gulvene over i midtpartiet.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Virker som fundamenter for understøttelse har sunket noe i ettertid og årsak til skjevheter i etasjeskillere over. Om det har vært bevegelse andre steder vanskelig å vite.
Årsak til TG 3.
Ellers ikke registrert tegn til setninger av opprinnelige fundamenter som sprekker i grunnmur som utvendig er forblende med skifer.

Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng

Innredet

Bakre deler av underetasje under terreng med tilfylt mur.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Underetasje innredet til boligformål i 2010.

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?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-1

Bortsett fra begrenset område med litt utforet uisolert panelvegg er vegger mot terreng som pusset og malt.
Ingen steder registrert tegn til fukt.
Med balansert ventilasjonsanlegg.
Oppvarming av gulvvarme.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type

Terrasse

Med altaner utenfor hver enhet på hovedplan og 2. etg.
Dekke med fall til renne i front med nedløp satt på terreng.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Etablert 2010

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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Altaner med horisontale rekkverk hvor det stedvis er åpning over 10 cm mellom dekke og nederste lekt på rekkverk. Skal ikke være over 10 cm og ellers utsatt med tanke på at det er lett å klatre i for barn. Bærende drager under av en bjelke med understøttelse av rundstokk på siden av altanen, noe som gjør belastningspunkt mer utsatt for råteskader på sikt. Ser også ut til å være litt underdimensjonert grunnet litt svanke. Delvis slitt overflatebehandling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tidvis kontroll av tilstand opplagring av dragere i rundstokksøyle. Ellers vanlig vedlikehold.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Altan utenfor 3. etg som innetrett i bygget med oppholdsrom under og en utsatt konstruksjon. Med rekkverk av glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Etablert i 2010.	
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
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

Takterrassen er tekket med membranduk hovedsakelig skjult under beskyttelse. Ikke mulig å vurdere oppbygging av konstruksjonen angående lufting og isolasjon. Ingen tegn til lekkasjer som raskt ville blitt synlig i himling 2. etg under.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer av tre med tolags glass datert 1995 bortsett fra loft hvor de er datert 2008. Ytterdør av tre som malte og oljet ytterdør hovedplan. Ytterdøre underetasje som malte beskyttet under tak. Altandører 3. etg av aluminium.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører hovedsakelig med bra stand med varierende slitasje alt etter værbelastninger. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig på de eldste. Overflatebehandling på de eldste stedvis med noe slitasje. Gjelder også noen glasslister som er løsnet. Nyere vinduer og dører med god stand. TG 1

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Stedvis vedlikehold anbefales.

6.7 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning, Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Yttervegger med noe usikker opprinnelig konstruksjon, men ble etterisolert og påsatt ny stående bordkledning med liggende i gavler i forbindelse med oppgraderinger i 2010. Delt med horisontalt beslag i etasjeskillerhøyde for å unngå vilkårlige skjøter. Fasade underetasje som naturstein/skifer.

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?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Fasader uten noe å bemerke utover varierende litt slitte overflater på trepanel alt etter værbelastninger.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Med kaldtoft i midtpartiet med adkomst via nedtrekkbar stige i luke på loftgang.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Ser fra loft at konstruksjonen er isolert under opprinnelig trekonstruksjon og tildekt med diffusjonsåpen vindspørre i skråhimlinger. Det er boret hull i gesimser for å etablere lufting i konstruksjonen uten at det er mulig å vurdere funksjon. Ikke noe som tyder på noe galt.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Takrenner av aluminium med nedløp tilkoblet rør i grunnen.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Trolig fra 2010.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Fra terreng ikke noe å bemerke.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Med saltaks fasong med opprinnelig konstruksjon fra byggeår. Etablert to arker med altaner på sørside mot vannet.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Ser at det er boret hull i gesimskledning for å etablere lufting i konstruksjonen. Ikke mulig å vurdere effekt og ellers funksjon i skjulte konstruksjoner, men ikke noe som tyder på at det ikke er tilstrekkelig.	

6.11 Takteking

Type teking	Lakkerte stålplater
Taktekking av metallplater med beslag over vindskier og ellers nødvendige beslag fra ombygging.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Etablert i 2010.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-2
Taktekking og beslag med god stand, bare litt begynnende rustdannelse ved kuttflater nedre ender og litt løsnet overflate på beslag i kilrenne/gavler.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-0

Med snøstoppere. Ikke nødvendig med stige grunnet ingen piper.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Gulvet av trebjelkelag ekstra understøttet i forbindelse med endring til boligformål hvor det forventes være hensyntatt forhold angående lyd og brannkrav.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Etasjeskille har stedvis skjevheter som trolig skyldes setninger i ekstra understøttelse den første tiden etter ombygging. Det er ikke foretatt jevnlige målinger for å bekrefte at det er stabilt nå. Normalt vil slikt skje den første tiden etter bygging og stabilt etter en stund. Som eksempel nevnes av stuegulv leilighet E er med skjevhet ca. 28 mm. Stuegulv leilighet F ca. 45 mm. Det samme på soverom ved kjøkken. Ellers varierende ujevnheter.

Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad

6.14 Kjøkken: U.etg. A

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

Innredning av laminerte skrog med glatte lyse fronter og laminerte benkeplate. Komfyrvakt. Ikke noe å bemerke.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerte.

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
Med større kjøkken av laminerte skrog med glatte lyse fronter og laminert benkeplate med flis på vegg over. Med mindre kanting på benkeplate som er litt svellet i skjøt ved oppvaskkum. Ellers ikke noe å bemerke.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Med mekanisk avtrekk og komfyrvakt.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-0
Nytt avtrekk etablert etter befarng.	

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
Kjøkken som del av stue med innredning av laminerte skrog med glatte lyse fronter. Ikke noe å bemerke utover naturlig slitasje.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Med mekanisk avtrekk og komfyrvakt.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ikke noe å bemerke.	

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
Kjøkken som del av stue med innredning av laminerte skrog med glatte lyse fronter. Ikke noe å bemerke utover naturlig slitasje.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Med mekanisk avtrekk og komfyrvakt.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

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
Innredning av laminerte skrog med glatte lyse fronter og laminert benkeplate med flis på vegg over. Kanting på benkeplateskjøt ved servant. Ikke mye skade.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Med mekanisk avtrekk og komfyrvakt.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

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
Innredning av laminerte skrog med glatte lyse fronter og laminert benkeplate med flis på vegg over.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Med mekanisk avtrekk og komfyrvakt.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte.	

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
Innredning av laminerte skrog med glatte lyse fronter og laminert benkeplate med flis på vegg over. Gulv stue/ kjøkken med 30mm skjevhet.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Med mekanisk avtrekk og komfyrvakt.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte.	

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
Kjøkken som del av stue med innredning av laminerte skrog med glatte lyse fronter og laminert benkeplate. Vaskemaskin og bereder i kott på gang. Innredning uten noe å bemerke. Med mindre fuktskjold under et takvindu. Dør til altan. Gulv med skjevhet.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Med mekanisk avtrekk og komfyrvakt.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte.	

6.22 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Planløsning noe endret, men ikke søknadspliktig.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Ikke mulighet for å kontrollere brannskille, men er med ferdigattest på endring til boligformål.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Bygget med sprinkleranlegg.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Pulverapparat datert 2021.	

6.23 Trapp

Beskrivelse	
Trapper som tette av betong.	
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?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1
Trapper uten noe å bemerke.	

6.24 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Alt av avløpsrør skiftet i 2010 iflg. tidligere prospekt.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Avløp skal normalt fungere i lang tid. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.	

6.25 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
-------------	------------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Iflg tidligere prospekt er alt av vannrør skiftet i 2010.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	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
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Med en hovedstoppekran i bod under trapp på hovedplan og en i hvert fordelerskap. Testet noen tilfeldige stoppekraner i fordelerskap som fungerte.	

6.26 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
Iflg tidligere prospekt er hele el-anlegget nytt i 2010.	
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
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Det er en samsvarserklæring i sikringsskap i underetasje som gjelder tilkobling av ventilasjonsanlegg og noen andre ting datert 2017.

Er også på hele anlegget i forbindelse med ombygging.

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 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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.27 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2010

Størrelse

194 liter. To mindre i 3. etg.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Beredere i 3 etg. plassert i eget mindre rom med belegg på gulvet og sluk. Med tilkobling for vaskemaskin og med rørfordelerskap samme område.

6.28 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom. Underetasje med ventilasjonsanlegg montert i 2017.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Dagens løsning tilfredsstillende.	

6.29 Våtrom: U.etg. A

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Med fliser på gulvet med varme og flis som vegger. Glatt malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet etablert i 2010.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Rommet med to sluker.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Med rørfordelingsskap, servantskap, veggfestet toalett, buet innfellbare dusjvegger, bereder.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Avtrekk som del av ventilasjonsanlegg.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk fungerte ved befarig.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
Da vegger utsatt for fukt (i dusj) er mot yttermur og skille mot annen boenhet eller vegg med skyvedør ble det ikke vurdert som hensiktsmessig med noen hulltaking. Ved måling på overflater ingen fukt.	

Dokumentasjon

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

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Med fliser på gulvet med varme, flis som vegger og glatt malt himling. Med to sluker.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alt fra 2010.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Ikke noe å bemerke.	

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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det måles fukt bak flis under blande batteri og ned mot gulvet, og litt på side mot yttermur. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Med rørfordelingsskap, servantskap, veggfestet toalett, buet innfellbare dusjvegger, servantskap, bereder.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Som del av ventilasjonsanlegg fra ca. 2017.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Anlegget fungerte.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-2
Hulltaking bak vegg med servant og toalett uten fukt. Ikke mulig med hulltaking i område dusj med fukt bak flis grunnet vegg mot nabo med baderom. Ukjent om fukt bare er i limet bak flis uten betydning for bakenforliggende konstruksjoner om det er funksjonell membran. Det ble ikke registrert noen sprekker i fuger eller flis som vanligvis kan forekomme ved fukt i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak fukt	
Om mulig nærmere undersøkelse angående bemerket fukt.	

Dokumentasjon

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

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Med fliser som gulv med varme, flis som vegger og platehimling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alt nytt i 2010.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Ca. 15 mm. Sluk under kabinett. Det registreres svakt fall til sluk i forhold fra toalett. Ikke langt fra dør uten vesentlig fall mot sluk. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg uten konsekvenser. Mindre sår i flis etter tidligere innfesting bak kabinett.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Fikk ikke sett i sluk grunnet problemer med å flytte kabinett. Er benyttet membran i sluk andre steder med mulighet for kontroll.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

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

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Med kabinett, innredning, veggfestet toalett, opplegg for vaskemaskin. Bereder, rørfordelingsskap.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Ventilasjon

Type ventiler

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Ikke testet grunnet fuktstyrt. Opplyses å fungere.

Rommet mangler tilluft og ventiler av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

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 soverom bakside område toalett. Ikke mulig med hulltaking andre steder grunnet vegger som branncelle. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Med fliser på gulvet med varme, flis som vegger og platehimling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alt fra 2010.	
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, 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
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Ca 15 cm.	

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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Med bereder datert 2010, rørfordelingsskap, innfellbare dusjvegger, servantskap og veggfestet toalett.	
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
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk ikke testet grunnet fuktstyrt Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	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 soverom motsatt side dusj. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

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

6.33 Våtrom: 2.etg. E

Overflate

Beskrivelse av overflate
Badet med fliser på gulvet med varme, flis som vegger og glatt malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alt nytt i 2010.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg uten synlige konsekvenser. Begrenset fall fra toalett til sluk.	

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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Med innfellbare buet dusjvegger, veggfestet toalett, servantskap, opplegg for vaskemaskin, bereder.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk som fuktstyrt og ikke testet. Opplyses å fungere. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	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 soverom bak toalett. Ikke mulig med hulltaking område dusj grunnet branncelle. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

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

6.34 Våtrom: 2. etg. F

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Med fliser på gulvet med varme, flisvegger og glatt malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alt nytt i 2010.	
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, 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
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Er ca 20 mm. Krav 25 mm.	

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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Pga. fliselim er det ikke mulig å kontrollere bruk av membran. Er benyttet andre steder i bygget. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Med innfellbare dusjvegger, innredning, tilkobling for vaskemaskin, veggfestet toalett, mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap. Bereder datert 2010.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Ikke testet grunnet sensorstyrt. Ikke med tilluftsmulighet. Opplyses å fungere.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Etablere tilluft.	

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 soverom motsatt side dusj. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

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

6.35 Våtrom: Loft. G

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet med fliser på gulvet med varme, flis som vegger og platehimling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alt fra 2010	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Ca 15 mm lokalt i avgrenset dusjområde. Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Pga fliselim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Med dusj med skyvedør med bunnramme, servantskap, veggfeste toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

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 soverom motsatt side dusj. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.36 Våtrom: Loft. H**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Med fliser på gulvet med varme, flis som vegger og platehimling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Alt nytt i 2010.

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

Ja

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

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater**TG-3**

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Ca 10 mm fall i dusjområde uten fall i forhold til ved dør. Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Med dusj med skyvedør, servantskap, veggfestet toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk som fuktsensor og ikke testet. Opplyses å fungere. Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	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 soverom motsatt side dusj. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

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

6.37 Krypkjeller

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

6.38 Støttemur

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

6.39 Ildsted/Skorstein

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

6.40 Toalettrom

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

6.41 Vannbåren varme

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

6.42 Varmesentral

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