

Tingvegen 28A

7046 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1974

BRA: 143 m²

BRA-i: 143 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30131>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering antas å være fra opprinnelig byggeår og har passert forventet brukstid, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer. Ved utvendig inspeksjon ble det ikke registrert synlig grunnmursplast. Ved innvendig inspeksjon ble det foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn.

Undersøkelsen viser indikasjoner på forhøyede fuktverdier i kjellergulv og yttervegger mot terreng. Dette er symptom på fuktgjennomgang som normalt skyldes redusert funksjon i drenering eller/ og kapillært opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under boligen.

TG-2 er satt pga. registrerte forhold og alder.

Anbefalte tiltak

For videre omtale se pkt. Rom under terreng.

Rom under terreng

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at gjenklede konstruksjoner under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner med fare for magasinering av fukt som kan oppstå ved evt. kondensering, fuktopptrekk fra grunnen og/ eller svikt i utvendig fuksikring/drenering. Som nevnt i pkt. Drenering ble det indikert forhøyede fuktverdier mot tilgjengelige murflater/ gulv mot grunn og yttervegger mot terreng. Dette er et symptom på fuktgjennomgang som normalt skyldes redusert funksjon i drenering og/ eller kapillært opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under boligen.

Det ble foretatt hulltaking i utlektet vegg mot terreng på kjellerstue. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt ved kontrollpunktet, men det bemerkes bruk av plast i vegg. Plast i vegg er ikke en anbefalt oppbygging da fukt kan magasineres i vegg og vil ha sen uttørking. Det ble ikke registrert synlige skader, men for å få full visshet om tilstanden må det foretas større åpninger, noe som ikke er foretatt.

TG-2 er satt pga. registrerte forhold/ risikokonstruksjon og ikke anbefalt oppbygging.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll og ettersyn pga. risikokonstruksjon og registrerte forhold anbefales. Ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstanden på hele bygningsdelen anbefales.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverk er lavere enn dagens forskriftskrav på 100cm. Rekkverk måles til ca. 90cm.

TG-2 er satt pga. lavere rekkverkshøyde enn dagens krav.

Anbefalte tiltak

Det er ikke krav til utbedring, men for å lukke avviket må rekkverket heves til dagens krav.

Renner og nedløp

Oppsummering

Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.

TG-2 er satt pga. alder.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å søke konkret kjennskap til alder/ historikk da renner og nedløp også er en bygningsdel med begrenset levetid.

Jevnlig kontroll og ettersyn pga. antatt oppnådd alder anbefales.

Taktekking

Oppsummering

Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Taktekkingen ble kun inspisert fra bakkenivå da det ikke var etablert sikker adkomst til taket på befaringsdagen. Det er etablert stiger på gavlvegger, men disse var låst på befaringsdagen.

TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å søke kjennskap til alder/ historikk da taktekking også er en bygningsdel med begrenset levetid. Ytterligere undersøkelser fra tak anbefales for å kartlegge faktisk tilstand på bygningsdelen.

Jevnlig kontroll og ettersyn pga. antatt oppnådd alder anbefales.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Maksimal skjevhet ble målt til ca. 20mm.

TG-2 er satt pga. totalt avvik mellom 15 og 30mm i tillegg til lokale skjevheter iht. standardens krav til måleavvik.

Anbefalte tiltak

Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden, og skyldes normalt noe unøyaktig/ varierende dimensjonering av materialer.

Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Toalettrom

Oppsummering

Selger opplyser at toalettrommet ble oppgradert i 2005.

Gulvbelegg er stedvis løst/ har buler og rommet har kun naturlig ventilering.

TG-2 er satt pga. naturlig ventilering iht. standardens krav til ventilering på toalettrom.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere mekanisk avtrekk.

Trapp

Oppsummering

Rekkverk er lavere enn dagens krav på 90cm, åpning i trinn og rekkverk er større enn 10cm og det er manglende håndløper langs vegg. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider.

TG-2 er satt pga. lav rekkverkshøyde, åpninger større enn 10cm og manglende håndløpere iht. dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.

Avløpsrør

Oppsummering

Deler av innvendige avløpsrør har nådd en høy alder, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.

Avløpsrør fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert, men selger opplyser at disse er rehabilitert i regi av borettslaget i 2022.

TG-2 er satt pga. alder på innvendige avløpsrør.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder anbefales.

Det anbefales at avløpsrør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av rom med vanninstallasjoner.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av innvendige vannledninger har nådd en høy alder, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.

Vannrør fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert. Stoppkran er plassert i kjeller og fungerte ved enkel funksjonstest.

TG-2 er satt pga. alder på innvendige vannrør.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder anbefales.

Det anbefales at vannledninger skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av rom med vanninstallasjoner.

Elektrisk

Oppsummering

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 en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Det foreligger dokumentasjon/ samsvarserklæring kun for deler av anlegget. Det refereres til samsvarserklæring datert 10.11.2023 vedrørende varmgang i anlegget. "Utskifting av svidd lysbryter etter kunder har koblet lampe selv og lampe laget kortslutning. På soverom 2. etg. Kurs -F9".

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring for deler av anlegget.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Ved enkel nivellering ble det registrert svakt lokalt fall i dusjsone, gulvet forøvrig er tilnærmet flatt, med risiko for at lekkasjevann vil renne ut gjennom døråpning. Selger opplyser at vann veltet fra vaskebøtte og inn under/ ved terskel og det ble fukt i underliggende himling i 2024. Det henvises til skaderapport som kan fremlegges av selger. Det ble ikke registrert synlige skader som følge av dette, eller indikert forhøyede fuktverdier i underliggende himling, men for å få full visshet om tilstanden må det foretas større åpninger om det har oppstått evt. skjulte følgeskader.

TG-2 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre vannsikkerheten ved døråpning/ tilstrekkelig oppbrett på tettesjikt for å ivareta kravet til høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dør. Ytterligere undersøkelser vedrørende skadehistorikk anbefales for å kartlegge omfanget av evt. skjulte følgeskader.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.

TG-2 er satt pga. alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere et dusjkabinett, for å begrense overflater belastningen med fritt vann som et forebyggende tiltak.

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

Rommet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom, blant annet pga. manglende tettesjikt i definerte våtsoner, men vurderes likevel å fungere som tiltenkt i påvente av en oppgradering.

Ved enkel nivellering ble det registrert tilnærmet flatt. Det er etablert et eldre støpejernssluk og rommet har kun naturlig ventilering via yttervegg i gang.

Som nevnt i pkt. Rom under terreng og Drenering ble det indikert forhøyede fuktverdier mot gulv og yttervegger mot terreng.

TG-2 er satt pga. at rommet ikke tilfredsstillende dagens krav til våtrom.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre vannsikkerheten på rommet/ bedre tetting ved dører i påvente av en oppgradering. Fritt vann på gulv og vegger bør unngås i påvente av dette.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset da innvendig grunnmur er gjenkledd med plater og utlektede vegger. Utvendig grunnmur ligger delvis under bakkenivå.

Det ble registrert sprekk i grunnmur ved trapp på boligens bakside. Det er etter befaringdagen foretatt en gjenpussing av sprekken, dokumentert med bilder.

For å få full visshet om tilstanden forøvrig må det foretas større åpninger, noe som ikke er foretatt.

TGi-U er satt pga. manglende/ begrenset kontroll.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll anbefales med tanke på negativ utvikling og evt. tiltak vurderes deretter.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Rom benevnt som vaskerom og gang/ trapp (hoveddel) i kjeller er uinnredet (tilleggsdel) på godkjente tegninger.
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt, er søknadspliktige bruksendringer som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger "tillatelse til å ta i bruk" datert 26.02.1975.
Det foreligger godkjent søknad på bruksendring fra råkjeller til kjellerstue, men det foreligger ikke ferdigattest for dette tiltaket, noe som avviker fra krav i tillatelsen.

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

Vindu i kjellerstue er mindre enn kravet for godkjent rømningsvindu i kjeller. Fri høyde skal være 60cm men måles til ca. 55cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.4.2025

Rapportdato
12.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Morten Meek**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring datert 28.04.2025

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: **Kjartan Korshavn**

Telefon: **416 05 438**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**

Epost: **kk@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Egne premisser:

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er basert på gjennomsnittlig levealder for den enkelte bygningsdel. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgrad 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Informasjon om boligen

Adresse: **Tingvegen 28A, 7046 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **13**

Bruksnr: **96**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **219**

Leilighetsnr:

Byggeår: **1974 - Kilde: Matrikkel**

Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, og er utvendig kledd med stående og liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags og 3-lags isolerglass.

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	45	45	0	0	0
1. etasje	49	49	0	0	0
2. etasje	49	49	0	0	0
Totalt m²	143	143	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	45	39	6	Gang/ trapp, vaskerom og kjellerstue.	2 boder.
1. etasje	49	49	0	Entré, trapperom, stue og kjøkken.	
2. etasje	49	47	2	Gang/ trapp, 3 soverom, bad og WC.	Garderobe.
Totalt m²	143	135	8		

Kommentar til arealberegning

Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
For konkret informasjon vedrørende historikk og omfang på evt. oppgraderinger anbefales det å kontakte borettslaget.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Drenering antas å være fra opprinnelig byggeår og har passert forventet brukstid, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer. Ved utvendig inspeksjon ble det ikke registrert synlig grunnmursplast. Ved innvendig inspeksjon ble det foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på forhøyede fuktverdier i kjellergulv og yttervegger mot terreng. Dette er symptom på fuktgjennomgang som normalt skyldes redusert funksjon i drenering eller/ og kapillært opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under boligen. TG-2 er satt pga. registrerte forhold og alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For videre omtale se pkt. Rom under terreng.

6.2 Grunnmur og fundament



Sprekk i grunnmur.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset da innvendig grunnmur er gjenkledd med plater og utlektede vegger. Utvendig grunnmur ligger delvis under bakkenivå. Det ble registrert sprekk i grunnmur ved trapp på boligens bakside. Det er etter befaringsdagen foretatt en gjenpussing av sprekken, dokumentert med bilder. For å få full visshet om tilstanden forøvrig må det foretas større åpninger, noe som ikke er foretatt. TGi-U er satt pga. manglende/ begrenset kontroll.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll anbefales med tanke på negativ utvikling og evt. tiltak vurderes deretter.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
------------------------	-----------------

Rom under terreng er delvis innredet med utlektede vegger og oppført gulv.

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

Selger opplyser at kjellerstue ble innredet som egeninnsats med noe faglig bistand i 1999.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppført tregulv?	Ja
---	----

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

Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det gjøres oppmerksom på at gjenkledd konstruksjoner under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner med fare for magasinerings av fukt som kan oppstå ved evt. kondensering, fuktoppptrekk fra grunnen og/ eller svikt i utvendig fuksikring/drenering. Som nevnt i pkt. Drenering ble det indikert forhøyede fuktverdier mot tilgjengelige murflater/ gulv mot grunn og yttervegger mot terreng. Dette er et symptom på fuktgjennomgang som normalt skyldes redusert funksjon i drenering og/ eller kapillært opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under boligen. Det ble foretatt hulltaking i utlektet vegg mot terreng på kjellerstue. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt ved kontrollpunktet, men det bemerkes bruk av plast i veggen. Plast i veggen er ikke en anbefalt oppbygging da fukt kan magasineres i vegg og vil ha sen uttørring. Det ble ikke registrert synlige skader, men for å få full visshet om tilstanden må det foretas større åpninger, noe som ikke er foretatt.

TG-2 er satt pga. registrerte forhold/ risikokonstruksjon og ikke anbefalt oppbygging.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll og ettersyn pga. risikokonstruksjon og registrerte forhold anbefales. Ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstanden på hele bygningsdelen anbefales.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
------	----------

Terrasse ved inngangsparti.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Ukjent historikk og omfang.	
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?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverk er lavere enn dagens forskriftskrav på 100cm. Rekkverk måles til ca. 90cm. TG-2 er satt pga. lavere rekkverkshøyde enn dagens krav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke krav til utbedring, men for å lukke avviket må rekkverket heves til dagens krav.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og terrassedør med 2-lags glass. Ett 3-lags glass i kjeller. Innerdører og ytterdør av tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassedør og vinduer hovedsakelig fra 2011 i følge datostempling i glass. Selger opplyser at ytterdør ble skiftet i 2011 og kjellervinduer ble skiftet i 2025 og 1999.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent historikk og omfang, men antas å være oppgradert i perioden ca. 1997 - 1999 iht. dokumenter i byggesaksmappe. For konkret informasjon vedrørende historikk og omfang anbefales det å kontakte borettslaget.	
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
Det ble kun foretatt stikkprøvekontroller av lufting og musetetting bak kledning, der dette ble foretatt ble det ikke registrert avvik. Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik i forbindelse med utvendig kledning.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
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 utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble noe begrenset grunnet delvis manglende gangbart gulv og noe lagrede gjenstander. Det ble registrert stedvis begrenset lufting ved raft, men det registreres ingen synlige tegn til avvik som følge av dette. Ingen vesentlige/ synlige avvik ble registrert forøvrig.	

6.8 Renner og nedløp

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

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Ukjent historikk og omfang, men antas å være oppgradert i perioden ca. 1997 - 1999 iht. dokumenter i byggesaksmappe.</p> <p>For konkret informasjon vedrørende historikk og omfang anbefales det å kontakte borettslaget.</p>	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<p>Oppsummering av renner og nedløp</p> <p>Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.</p> <p>TG-2 er satt pga. alder.</p>	
<p>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</p> <p>Det anbefales å søke konkret kjennskap til alder/ historikk da renner og nedløp også er en bygningsdel med begrenset levetid.</p> <p>Jevnlig kontroll og ettersyn pga. antatt oppnådd alder anbefales.</p>	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart
<p>Oppsummering av takkonstruksjon</p> <p>Ingen synlige avvik ble registrert.</p>	

6.10 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
<p>Ukjent historikk og omfang, men antas å være oppgradert i perioden ca. 1997 - 1999 iht. dokumenter i byggesaksmappe.</p> <p>For konkret informasjon vedrørende historikk og omfang anbefales det å kontakte borettslaget.</p>	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert

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

Ja

Oppsummering av taktekking

TG-2

Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Taktekkingen ble kun inspisert fra bakkenivå da det ikke var etablert sikker adkomst til taket på befaringsdagen. Det er etablert stiger på gavlvegger, men disse var låst på befaringsdagen.

TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å søke kjennskap til alder/ historikk da taktekking også er en bygningsdel med begrenset levetid. Ytterligere undersøkelser fra tak anbefales for å kartlegge faktisk tilstand på bygningsdelen.

Jevnlig kontroll og ettersyn pga. antatt oppnådd alder anbefales.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

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

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

Stige/ adkomst til feier ble ikke kontrollert pga. manglende adkomst til taket på befaringsdagen. Ingen synlige avvik ble registrert fra bakkenivå.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Maksimal skjevhet ble målt til ca. 20mm.

TG-2 er satt pga. totalt avvik mellom 15 og 30mm i tillegg til lokale skjevheter iht. standardens krav til måleavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden, og skyldes normalt noe unøyaktig/ varierende dimensjonering av materialer.

Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Selger opplyser at vedovn ble skiftet i 2006 og pipe ble oppgradert/ skiftet i 2022/2023. Det ble fremlagt rapport fra brann/ feiervesen uten åpne avvik. Ingen synlige avvik ble registrert.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Selger opplyser at kjøkken ble oppgradert i 2017. Innredningen fremstår i normal tilstand, med normale bruksslitasjer iht. alder.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Rom benevnt som vaskerom og gang/ trapp (hoveddel) i kjeller er uinnredet (tilleggsdel) på godkjente tegninger. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt, er søknadspliktige bruksendringer som ikke er byggemeldt eller godkjent.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger "tillatelse til å ta i bruk" datert 26.02.1975. Det foreligger godkjent søknad på bruksendring fra råkjeller til kjellerstue, men det foreligger ikke ferdigattest for dette tiltaket, noe som avviker fra krav i tillatelsen.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vindu i kjellerstue er mindre enn kravet for godkjent rømningsvindu i kjeller. Fri høyde skal være 60cm men måles til ca. 55cm.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Sælger opplyser at toalettrommet ble oppgradert i 2005. Gulvbelegg er stedvis løst/ har buler og rommet har kun naturlig ventilering. TG-2 er satt pga. naturlig ventilering iht. standardens krav til ventilering på toalettrom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere mekanisk avtrekk.	

6.17 Trapp

Beskrivelse
Innvendige trapper oppført i treverk.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
<p>Rekkverk er lavere enn dagens krav på 90cm, åpning i trinn og rekkverk er større enn 10cm og det er manglende håndløper langs vegg. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider. TG-2 er satt pga. lav rekkverkshøyde, åpninger større enn 10cm og manglende håndløpere iht. dagens forskriftskrav.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent historikk og omfang, men deler av innvendige avløpsrør ble trolig skiftet ifbm. oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
<p>Deler av innvendige avløpsrør har nådd en høy alder, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.</p> <p>Avløpsrør fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert, men selger opplyser at disse er rehabilitert i regi av borettslaget i 2022.</p> <p>TG-2 er satt pga. alder på innvendige avløpsrør.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder anbefales.</p> <p>Det anbefales at avløpsrør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av rom med vanninstallasjoner.</p>	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent historikk og omfang, men deler av innvendige vannledninger ble trolig skiftet ifbm. oppgradering av bad, kjøkken og utskifting av varmtvannsbereder.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Deler av innvendige vannledninger har nådd en høy alder, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Vannrør fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert. Stoppekran er plassert i kjeller og fungerte ved enkel funksjonstest. TG-2 er satt pga. alder på innvendige vannrør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder anbefales. Det anbefales at vannledninger skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av rom med vanninstallasjoner.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er fremlagt samsvarserklæringer fra 2006 - 2023. Samsvarserklæringer med arbeidsbeskrivelse og fakturaer kan fremlegges av selger.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig 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?	Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-2

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 en registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. 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.

Det foreligger dokumentasjon/ samsvarserklæring kun for deler av anlegget. Det refereres til samsvarserklæring datert 10.11.2023 vedrørende varmgang i anlegget. "Utskifting av svidd lysbryter etter kunder har koblet lampe selv og lampe laget kortslutning. På soverom 2. etg. Kurs -F9". TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring for deler av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2018	
Størrelse	
190 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
Oppsummering av varmtvannsbereder	
Ingen synlige avvik ble registrert.	
TG-1	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	
Ventileringen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For videre omtale angående avtrekk på våtrom og kjøkken, se respektive punkter.	
TG-1	

6.23 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert i 2005 ifølge fremlagt faktura/ dokumentasjon. Det er etter befaringdagen foretatt utbedring/ refuging av enkelte silikonfuger på badet, dokumentert med bilder.	
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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Ved enkel nivellering ble det registrert svakt lokalt fall i dusjsone, gulvet forøvrig er tilnærmet flatt, med risiko for at lekkasjevann vil renne ut gjennom døråpning. Selger opplyser at vann veltet fra vaskebøtte og inn under/ ved terskel og det ble fukt i underliggende himling i 2024. Det henvises til skaderapport som kan fremlegges av selger. Det ble ikke registrert synlige skader som følge av dette, eller indikert forhøyede fuktverdier i underliggende himling, men for å få full visshet om tilstanden må det foretas større åpninger om det har oppstått evt. skjulte følgeskader.

TG-2 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre vannsikkerheten ved døråpning/ tilstrekkelig oppbrett på tettesjikt for å ivareta kravet til høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dør.

Ytterligere undersøkelser vedrørende skadehistorikk anbefales for å kartlegge omfanget av evt. skjulte følgeskader.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er etablert 2 plastsluk i hhv. dusjsone og under servantskap.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.

TG-2 er satt pga. alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere et dusjkabinett, for å begrense overflater belastningen med fritt vann som et forebyggende tiltak.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i serantskap og dusjhjørne.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Ingen vesentlige avvik ble registrert.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Hulltaking ble foretatt på tilstøtende vegg til dusjsonen fra toalettrom. Undersøkelsen vist ingen tegn til fukt ved kontrollpunktet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere.

6.24 Øvrig: Vaskerom**Beskrivelse**

Malt betonggulv, panel og ubehandlede vegger. Av utstyr er det etablert opplegg for vaskemaskin, skyllekum, varmtvannsbereider og naturlig ventilering.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Rommet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom, blant annet pga. manglende tettesjikt i definerte våtsoner, men vurderes likevel å fungere som tiltenkt i påvente av en oppgradering. Ved enkel nivellering ble det registrert tilnærmet flatt. Det er etablert et eldre støpejernssluk og rommet har kun naturlig ventilering via yttervegg i gang. Som nevnt i pkt. Rom under terreng og Drenering ble det indikert forhøyede fuktverdier mot gulv og yttervegger mot terreng. TG-2 er satt pga. at rommet ikke tilfredsstillende dagens krav til våtrom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre vannsikkerheten på rommet/ bedre tetting ved dører i påvente av en oppgradering. Fritt vann på gulv og vegger bør unngås i påvente av dette.

6.25 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant