

Hoftvetveien 28

2000 LILLESTRØM

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:	Fritidsbolig
Byggeår:	1960
Hytte BRA:	96 m ²
Hytte BRA-i:	88 m ²
Sum alle bygg BRA:	118 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	88 m ²
Rapportdato:	28.9.2026 (Gyldig til 28.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

10

TG-2

28

TG-3

2

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggssopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

Det anbefales å få fram koblingsboksen under panelplate i entré/gang til utelyset.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Terrengforhold	- flatt terreng eller fall inn mot boligen - ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning - muligheter for vannansamlinger inn mot bolig
Anneks	Det er registrert større skjevheter og sprekker i lettbetongvegger (grunnmur). Forholdet kan indikere bevegelser i konstruksjonen og medføre risiko for videre utvikling av skader. Boddører er noe fukstkadet.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- forhøyet fuktnivå i overflater - det er tegn på fuktskade i veggkonstruksjonen - punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling
Grunnmur og fundament	- skade på overflate - det er enkelte riss og små sprekker i kjellervegger.
Krypkjeller: Via luke i vegg ved trapp	- det ble registrert høye fuktforskjeller, samt saltutslag i kjellergulv og på kjellervegger. - registrert svertesopp/muggsopp på overflater - en asfaltplate er skadet og "henger" noe ned. - begrenset ventilering
Krypkjeller: Via luke i kjøkkengulv	- det ble registrert høye fuktforskjeller, i kjellergulv og på kjellervegger. - begrenset ventilering
Rom under terreng	- forhøyet fuktverdi i konstruksjonen Det er montert plast (diffusjonssperre) på kjellervegger.
Balkong, terrasse, platting: Innglasset veranda	Over halvparten av forventet levetid er nådd.
Balkong, terrasse, platting: Nedre terrasse	Terrassen er slitt. Det er noe råte i enkelte terrassebord.
Balkong, terrasse, platting: Treplatting	Treplattingen er noe ujevn.
Balkong, terrasse, platting: Øvre terrasse	Terrassen er slitt. Det er noe råte i enkelte terrassebord.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid Balkongdør (u. etasje) stopper mot treplatingen og mangler utvendig håndtak. Ett vindu subber i karm.
Yttervegg og fasade	- ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning
Skorstein over tak	Over halvparten av forventet levetid på skorsteinen er nådd.
Takkonstruksjon og loft	- begrenset lufting - fuktskade med muggsopp eller råte - tegn til kondens på overflater - observert spor etter skadedyr
Taktekking	- mosegrodd - det er enkelte skadede/knekte shingler. - rust på beslag
Etasjeskille og gulv på grunn	Det er målt nivåforskjell (trapping) mellom stue og spisestue på ca 95 mm.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Over halvparten av forventet levetid på skorsteinen er nådd.
Kjøkken - Overflater og innredning	- tegn til tidligere fukt/lekkasje - kjøkkeninnredning er slitt Benkeplaten har dårlige/ufagmessige utførte skjøter, et hakk og er fuktskadet.
Vannledninger	- vannrør er ikke isolert i områder med risiko for frost - vannrør for kaldtvann mangler kondensisolering
Skadedyr og fuktkrevende insekter	- Eier har opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter - det er registrert spor etter gnagere
Varmtvannsbereder	- bereder er ikke lekkasjesikret
Våtrom - Overflate vegg/himling	- riss/sprekker i flis
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterner
Våtrom - Ventilasjon	Det er ikke etablert luftespalte i dør.
Våtrom - Dokumentasjon	Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt.
Innerdører	Baderomsdør er slitt.
Overflater på innvendige himlinger	Himling på kjøkken "henger" noe ned.
Utvendig trapp	Den utvendige tretrappen er i dårlig forfatning.

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Det er påvist noe avvik i 1. etasje mellom byggemeldte tegninger og slik fritidsboligen fremstår i dag. Kjøkken er utvidet (vegg mellom soverom og kjøkken er fjernet). Trapp til underetasje er ikke tegnet inn. Det foreligger ikke tegning på underetasje.

Det mangler ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger kun ferdigattest på uthus.

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

Det mangler håndløpere på en side i trapp. Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for barn og fallulykker. Det anbefales å etablere håndløpere i trapp.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Det er for lav rekkverkshøyde. For lav rekkverkshøyde medfører fallfare. Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverkshøyde.
Det er for store åpninger i rekkeverk. For store åpninger i rekkverk medfører fallfare.

Støttemur

Det er etablert forstøtningsmur/blomsterbed av kreosotimpregnerte jernbanesviller. Kreosotimpregnert trevirke er ikke tillatt brukt i hagearealer.

Innvendig trapp

Det er ca 1,72 m (mindre enn 2 m) i fri høyde i trapp til underetasjen. Redusert fri høyde i trapp medfører økt risiko for kontakt med overliggende konstruksjoner ved bruk. Det anbefales å merke området med redusert fri høyde.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.9.2026

Rapportdato
28.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: **May Lisbeth Holmedal**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Roy Bekkesletten**
Firma: **Takstmann Roy Bekkesletten AS**
Tittel: **Tømrermester**
Profesjonsansvarsforsikring: **Fremtind**

Telefon: **41624600**
Epost: **roy@bekkesletten.no**
Adresse: **Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak**



Egne premisser:

Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent.

Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Informasjon om boligen

Adresse: **Hoftvetveien 28, 2000 Lillestrøm**

Kommunenr: **3205** Gårdsnr: **402** Bruksnr: **28** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1960** – Dette er ca tall iflg. eier.

Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Fundamentert med ringmur på fjell og støpt såle. Kjellervegger i lettbetong. Øvrig veggkonstruksjonen i trebindingsverk, kledd med stående panel. Saltak i treverk, tekket med shingel. Etasjeskiller er trebjelkelag.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse
1987	Tilbygd

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
Nei

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>

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hytte	96	88	0	8	133
Anneks	22	0	22	0	0
Totalt m²	118	88	22	8	133

Bygning: Hytte

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	15	15 Trappegang og soverom. Himlingshøyde er ca 1,90 m - ca 2,32 m.	0	0	15
1. etasje	81	73 Entré/gang, bad, soverom, stue/spisestue og kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,29 m - ca 2,40 m.	0	8	88
Bakkeplan	0	0	0	0	30
Totalt m²	96	88	0	8	133

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	22	0	22 Bod og hobbyrom.	0	-
Totalt m²	22	0	22	0	0

Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.

Utover ovennevnte areal er det:

Innebod. Ikke målbart areal i henhold til NS-3940.

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

TG-2

Konstruksjonsprinsipp

Bygning med vegger og rom under terreng

Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?

Ja

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

Ja

Observerte avvik:

- Forhøyet fuktnivå i overflater
- Det er tegn på fuktskade i veggkonstruksjonen
- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling

Oppsummering

TG-2

Det ble registrert fuktforskjeller i kjellergulv og på kjellervegger. Registrerte fuktforskjeller kan medføre økt fuktbelastning på kjellergulv og kjellervegger og innebærer risiko for fuktrelaterte skader over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge utviklingen gjennom jevnlig fuktmålinger og kontroll av kjellervegger og kjellergulv. Ved økende fuktbelastning anbefales nærmere undersøkelse av drenering og fuktsikring.

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2

Type Fundament/grunnmur

Grunnmur med underetasje, Ringmur

Type byggegrunn

Fjell, Ukjent byggegrunn

Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?

Ja

Observerte avvik:

- Skade på overflate
- Det er enkelte riss og små sprekker i kjellervegger.

Oppsummering

TG-2

Det er pussavskalling på grunnmur. Pussavskallingen kan medføre redusert beskyttelse av grunnmuren.
Det er enkelte riss og små sprekker i kjellervegger. Dette kan utvikle seg og medføre fuktinntrenging.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at løs puss/pussavskalling på grunnmur utbedres.
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Type krypkjeller	Krypkjeller med mulighet for innvendig og utvendig inspeksjon
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Observerte avvik: Det ble registrert høye fuktforskjeller, samt saltutslag i kjellergulv og på kjellervegger.	
Er det synlig sopp/råteskader på overflater?	Ja
Observerte avvik: Registrert svertesopp/muggsopp på overflater	
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Ja
Observerte avvik: En asfaltplate er skadet og "henger" noe ned.	
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Observerte avvik: Begrenset ventilering	
Oppsummering	
Krypkjeller er å betrakte som en risikokonstruksjon. Krypkjellere har økt risiko for fuktbelastning, noe som over tid kan medføre fuktrelaterte skader i konstruksjonene. Det ble registrert høye fuktforskjeller, samt saltutslag i kjellergulv og på kjellervegger. Forholdet kan medføre fuktrelaterte skader på overflater og konstruksjoner. Det er registrert noe muggsopp på asfaltplater. Forholdet viser tegn til høy fuktbelastning i kryprommet. En asfaltplate er skadet og "henger" noe ned. Skadet asfaltplate kan medføre redusert beskyttelse av konstruksjonen. Det er begrenset lufting i krypkjelleren. Begrenset lufting kan medføre økt fuktbelastning og risiko for fuktrelaterte skader i konstruksjonen. Det er åpent "gulv" i krypkjelleren. Åpent "gulv" kan medføre fuktavgivelse fra grunnen til kryprommet. Dette kan øke fuktbelastningen i krypkjelleren og medføre risiko for fuktrelaterte skader i konstruksjoner over tid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre skadet asfaltplate. Asfaltplater med noe muggsopp anbefales sanert. Skadet asfaltplate anbefales utbedret. Det anbefales å montere luftavfukter i krypkjeller. Det anbefales å etablere egnet fuktsperre på "gulv" for å redusere fuktavgivelsen fra grunnen.	

Type krypkjeller	Krypkjeller med mulighet for innvendig og utvendig inspeksjon
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Observerte avvik: Det ble registrert høye fuktforskjeller, i kjellergulv og på kjellervegger.	
Er det synlig sopp/råteskader på overflater?	Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Observerte avvik: Begrenset ventilering	
Oppsummering	TG-2
Krypkjeller er å betrakte som en risikokonstruksjon. Krypkjellere har økt risiko for fuktbelastning, noe som over tid kan medføre fuktrelaterte skader i konstruksjonene. Det ble registrert høye fuktforskjeller, i kjellergulv og på kjellervegger. Forholdet kan medføre fuktrelaterte skader på overflater og konstruksjoner. Det er begrenset lufting i krypkjelleren. Begrenset lufting kan medføre økt fuktbelastning og risiko for fuktrelaterte skader i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å montere luftavfukter i krypkjeller.	

6.5 Terrengforhold

TG-3

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	Ja
Observerte avvik: - Flatt terreng eller fall inn mot boligen - Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning - Muligheter for vannansamlinger inn mot bolig	
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	Nei
Oppsummering	TG-3
Manglende fall bort fra bygningen kan medføre at overflatevann blir stående inntil grunnmuren. Dette øker fuktbelastningen på konstruksjonen og kan over tid medføre fuktinntrengning og fuktrelaterte skader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrengforholdene bør holdes under observasjon, spesielt i perioder med mye nedbør og snøsmelting. Dersom det registreres at overflatevann ledes mot grunnmur, bør det etableres flere tiltak for å etablere tilstrekkelig fall bort fra bygningen vurderes.	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.6 Rom under terreng

TG-2

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er ukjent når underetasjen ble delvis innredet.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	Ja

Beskrivelse av hulltakingen:	
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på soverom.	
Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	Ja
Observerte avvik: Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen	
Angi måleresultater av fuktmåling	
Det ble registrert fuktforskjeller på kjellervegger.	
Oppsummering	TG-2
Utforede kjellervegger er å betrakte som en risikokonstruksjon, da eventuell fuktpåvirkning fra grunn og grunnmur kan medføre skjulte fuktskader i konstruksjonen. Det ble registrert fuktforskjeller i kjellergulv og på kjellervegger. Registrerte fuktforskjeller kan medføre økt fuktbelastning på kjellergulv og kjellervegger og innebærer risiko for fuktrelaterte skader over tid. Det er montert plast (diffusjonssperre) på kjellervegger. Plast (diffusjonssperre) på kjellervegger utgjør en ugunstig konstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Plast (diffusjonssperre) på kjellervegger kan hindre uttørring og gi økt risiko for fuktskader. Det er registrert fuktforskjeller i kjellergulv og på kjellerveggene. Det anbefales jevnlig kontroll av de utforede kjellerveggene for å avdekke eventuell fuktutvikling over tid.	

6.7 Balkong, terrasse, platting: Innglasset veranda

TG-2

Type	Innglasset balkong
Innglasset veranda med tregulv. Størrelse ca 8 m².	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er ukjent årstall på selve verandaen. Verandaen ble innglasset i ca 2016.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Verandagulvet var tildekt på befaringsdagen, og ikke tilgjengelig for kontroll.	
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering	TG-2
Over halvparten av forventet levetid er nådd. TG-2 er satt ut i fra alder.	

Type	Terrasse
Treterrasse. Størrelse ca 63 m².	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent årstall.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering	TG-2
Terrassen er slitt og har nådd en alder som tilsier økt behov for vedlikehold og oppgradering. Det er noe råte i enkelte terrassebord. Råteskadene kan medføre redusert styrke og levetid på terrassebordene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrassen bør påregnes oppgradert/utskiftet på sikt. Det anbefales at enkelte terrassebord skiftes ut.	

Type	Platting
Treplatting. Størrelse ca 15 m².	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent årstall.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering	TG-2
Treplattingen er noe ujevn og beveger seg noe, da den er fundamentert direkte på bakken. Balkongdøren stopper mot treplattingen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Treplattingen anbefales utbedret slik at den ikke kommer i kontakt med balkongdøren.	

Type	Terrasse
Treterrasse. Størrelse ca 20 m².	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent årstall.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering	TG-2
Terrassen er slitt og har nådd en alder som tilsier økt behov for vedlikehold og oppgradering. Det er noe råte i enkelte terrassebord. Råteskadene kan medføre redusert styrke og levetid på terrassebordene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrassen bør påregnes oppgradert/utskiftet på sikt. Det anbefales at enkelte terrassebord skiftes ut.	

Type	Terrasse
Treterrasse. Størrelse ca 30 m².	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent årstall.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering	TG-1

Type	Terrasse
Overbygd treterrasse. Størrelse ca 5 m².	

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent årstall.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.13 Vinduer og dører

TG-2

Beskrivelse Malt profiler ytterdør med glass og trekarm. Balkongdør med 2-lags glass og trekarm. Balkongdør med 2-lags glass og pvc-karmer. Vinduer med 2-lags glass og trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør er fra 2014. Balkongdører er fra 2015 og 2016. Vinduer fra 1985, 1986, 1999, 2007, 2008, 2009, 2010, 2012 og 2024.	
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Ja
Observerte avvik: Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid Beskrivelse: Enkelte vinduer er eldre enn 35 år.	
Oppsummering	TG-2
Balkongdør (u. etasje) stopper mot treplatingen og mangler utvendig håndtak, noe som kan medføre redusert funksjon ved åpning og lukking og økt slitasje over tid. Ett vindu subber i karm, noe som kan medføre redusert funksjon ved åpning og lukking og økt slitasje over tid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør påregnes utskiftinger av de eldre vinduene på sikt. Det anbefales å få montert utvendig håndtak på balkongdør (u. etasje). Ett vindu anbefales justert.	

Type veggkonstruksjon:	Trekonstruksjon
Type fasade/kledning:	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Yttervegger (syd og øst) ble etterisolert utvendig og ny panel i 2022. Yttervegg (nord) ble etterisolert utvendig og ny panel i 2023. Yttervegg (vest) ble etterisolert utvendig og ny panel i 2024.	
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Observeerte avvik: Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning	
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering	TG-2
Begrenset lufting bak kledningen kan medføre redusert uttørring av eventuell fukt. Dette kan over tid øke risikoen for fuktrelaterte skader i ytterveggen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å følge med på fasaden og kontrollere forholdet jevnlig for å avdekke eventuell skadeutvikling.	

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	Nei
Oppsummering	TG-1

Inspisert fra:	På tak
Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen over tak?	Ikke kontrollert
Pipe er beslått.	
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	Nei

Oppsummering**TG-2**

Over halvparten av forventet levetid på skorsteinen er nådd. Alder medfører økt risiko for behov for vedlikehold og utbedringer.

6.17 Takkonstruksjon og loft**TG-2**

Type konstruksjon Kryploft

Kryploft med tilgang via luker i yttervegg.

Er loftet tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Utvendig inspeksjon På tak

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen? Nei

Er ventilering/lufting av konstruksjonen tilstrekkelig eller usikker? Ja

Observerte avvik:

- Begrenset lufting

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens? Ja

Observerte avvik:

- Fuktskade med muggsopp eller råte
- Tegn til kondens på overflater

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter? Ja

Observerte avvik:

- Observert spor etter skadedyr

Oppsummering**TG-2**

Det er mangelfulle luftespalter mellom isolasjon og undertak på kaldtloftet. Mangelfulle luftespalter gir redusert lufting og uttørring av takkonstruksjonen. Dette kan medføre økt fuktbelastning og risiko for fuktrelaterte skader over tid.

Det er registrert svertesopp/muggsopp på undertaket. Soppvekst kan indikere fuktbelastning over tid og kan medføre risiko for videre utvikling og fuktrelaterte skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert noe muselort på kaldtloftet. Forholdet kan indikere at det har vært mus på loftet og kan medføre skade på isolasjon og andre konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

De noe mangelfulle luftespaltene mellom gulvisolasjon og undertak anbefales utbedret.

Forekomsten av svertesopp/muggsopp anbefales saneret.

Det anbefales å følge med på eventuell videre museaktivitet.

6.18 Taktekking**TG-2**

Takform Saltak

Type tekking Pappshingel

Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at taktekking er byttet mellom 2015-2022.	
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Observerte avvik: - Mosegrodd - Det er enkelte skadede/knekte shingler.	
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Observerte avvik: Rust på beslag	
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	Nei
Oppsummering	TG-2
Shingel er noe mosegrodd, begroing kan medføre økt fuktbelastning og redusert levetid. Det er registrert enkelte skadede/knekte shingler. Skadede shingler kan medføre redusert tetthet i taktekkingen. Det er registrert noe slitasje og overflaterust i beslag rundt pipe og lufting. Forholdet vurderes som begynnende korrosjon og kan medføre redusert levetid for beslagene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skadede/knekte shingler anbefales skiftet ut. Mosegrodde overflater anbefales rengjort. Det anbefales å følge med på utviklingen av korrosjon i beslagene rundt pipe og lufting.	

6.19 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Resultat skjevhetmåling Det er målt nivåforskjell (trapping) mellom stue og spisestue på ca 95 mm.	
Oppsummering	TG-2
Nivåforskjellen medfører økt snublefare ved ferdsel mellom rom og kan påvirke sikker og komfortabel bruk av fritidsboligen.	

6.20 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

TG-2

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Nei
Det er fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra feievesenet med tilsynsdato 13.07.2021.	

Type pipe	Teglsteinspipe
Peisovn i stue. Peisovn er fra 2023.	
Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	Nei
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	Nei
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	Nei
Oppsummering	TG-2
Over halvparten av forventet levetid på skorsteinen er nådd. Alder medfører økt risiko for behov for vedlikehold og utbedringer.	

6.21 Kjøkken

TG-2

Beskrivelse	
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, keramisk topp, opplegg for oppvaskmaskin, oppvaskkum, ventilator og fliser over benkeplate	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Ja
Observerte avvik: - Tegn til tidligere fukt/lekkasje - Kjøkkeninnredning er slitt. Benkeplaten har dårlige/ufagmessige utførte skjøter, et hakk og er fuktskadet.	
Oppsummering overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning er slitt. Slitasje og fuktskade kan medføre redusert levetid for kjøkkeninnredningen. Benkeplaten har dårlige/ufagmessige utførte skjøter, et hakk og er fuktskadet. Dårlig utførte skjøter og fuktskade medfører redusert levetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skader på kjøkkeninnredning anbefales utbedret ved behov.	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering avtrekk	TG-1

6.22 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er påvist noe avvik i 1. etasje mellom byggemeldte tegninger og slik fritidsboligen fremstår i dag. Kjøkken er utvidet (vegg mellom soverom og kjøkken er fjernet). Trapp til underetasje er ikke tegnet inn. Det foreligger ikke tegning på underetasje.	
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 kun ferdigattest på uthus.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Det mangler håndløpere på en side i trapp. Dette vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav, og kan utgjøre en risiko for barn og fallulykker. Det anbefales å etablere håndløpere i trapp.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Det er for lav rekkverkshøyde. For lav rekkverkshøyde medfører fallfare. Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverkshøyde. Det er for store åpninger i rekkeverk. For store åpninger i rekkverk medfører fallfare.	
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
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Støttemur	
Det er etablert forstøtningsmur/blomsterbed av kreosotimpregnerte jernbanesviller. Kreosotimpregnert trevirke er ikke tillatt brukt i hagearealer.	
Innvendig trapp	
Det er ca 1,72 m (mindre enn 2 m) i fri høyde i trapp til underetasjen. Redusert fri høyde i trapp medfører økt risiko for kontakt med overliggende konstruksjoner ved bruk. Det anbefales å merke området med redusert fri høyde.	

6.23 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Avløpsrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2009.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.24 Vannledninger

TG-2

Type vannledninger	Kobber, Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2009.	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Observerte avvik: - Vannrør er ikke isolert i områder med risiko for frost - Vannrør for kaldtvann mangler kondensisolering	
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-2
Rørstrekk i krypkjeller er uisolerte og kan være utsatt for kondens og frost.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannrør i krypkjeller anbefales isolert.	

6.25 Elektrisk

Beskrivelse	
Automatsikringer. Hovedsikring på 50 Amp. 11 kurser. Overspenningsvern. Sikringer er skiftet i 2015.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fasttilkobling
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 Det er en innkledd koblingsboks under panelplate i entré/gang til utelyset. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. 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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Det anbefales å få fram koblingsboksen under panelplate i entré/gang til utelyset.	

6.26 Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG-2

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Ja
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	Ja
Observerte avvik: Det er registrert spor etter gnagere	
Oppsummering Det er registrert noe muselort på kaldtloftet. Forholdet kan indikere at det har vært mus på loftet og kan medføre skade på isolasjon og andre konstruksjoner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Det anbefales å følge med på eventuell videre museaktivitet.	

6.27 Varmesentral

TG-1

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe (luft-luft) er fra 2021.	
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	Nei

Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	Nei
Oppsummering	TG-1

6.28 Varmtvannsbereder

TG-2

Plassering bereder	Krypkjeller
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2022
Størrelse	190 liter
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Ja
Observerte avvik: Bereder er ikke lekkasjesikret	
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei
Oppsummering	TG-2
Varmtvannsbereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å montere automatisk vannstoppventil i forbindelse med varmtvannsbereder.	

6.29 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering	TG-1

6.30 Våtrom

TG-2

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er fra 2009. Baderomsinnsredning er fra 2025.	
Overflate vegg/himling	

Overflate vegg	Flis
Malt himling.	
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Ja
Observerte avvik: Riss/sprekker i flis	
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2
Det er registrert noen riss, sprekker og knekte fliser. Forholdet kan medføre redusert fuktsikkerhet og risiko for fuktinntrenging. Hjørner er utført med faste fuger og ikke elastiske fuger. Dette gir begrenset mulighet for bevegelser og kan medføre riss og sprekker i fugene og flisene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Riss, sprekker og knekte fliser anbefales utbedret. Faste hjørnefuger anbefales erstattet med elastisk fugemasse.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei
Oppsummering overflate gulv	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Annet
Ukjent.	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	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
Observerte avvik: Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon	
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjiktet har nådd en alder som medfører usikkerhet knyttet til fremtidig tetthet.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjkabinett, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett, Annet
Opplegg for vaskemaskin.	
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
Observerte avvik: Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterner	
Oppsummering sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert dreneringshull fra innebygd wc sisterner. Dette medfører til at vannlekkasjer blir vanskeligere å oppdage og at eventuell fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å montere automatisk vannstopventil ved innebygd wc sisterner.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Oppsummering ventilasjon	TG-2
Det er ikke etablert luftespalte i dør, noe som hindrer nødvendig luftgjennomstrømning til avtrekk og medfører vesentlig redusert ventilasjon i rommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etableres tilluft.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?

Nei

Oppsummering dokumentasjon

TG-2

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet. Ved manglende dokumentasjon kan utførelsen kun verifiseres ved nærmere undersøkelser.

6.31 Innerdører

TG-2

Beskrivelse

Malte profilerte innerdører.

Er det registrert avvik?

Ja

Baderomsdør er slitt.

Oppsummering

TG-2

Baderomsdør er slitt. Slitasjen kan medføre redusert levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Baderomsdør anbefales utskiftet.

6.32 Overflater på innvendige gulv

TG-1

Beskrivelse

Laminat, belegg, furugulv og teppe.

Er det registrert avvik?

Nei

Oppsummering

TG-1

6.33 Overflater på innvendige vegger

TG-1

Beskrivelse

Malte flater, tapet og malte plater.

Er det registrert avvik?

Nei

6.34 Overflater på innvendige himlinger

TG-2

Beskrivelse

Takess, malt panel og malte plater.

Er det registrert avvik?

Ja

Himling på kjøkken "henger" noe ned.

Oppsummering

TG-2

Himling på kjøkken "henger" noe ned. Forholdet kan medføre ytterligere nedbøyning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å undersøke årsaken til at himlingen henger og utbedre forholdet.

6.35 El. varme

Beskrivelse

Det er varmekabler på bad.
Panelovner.
Funksjon og tilstand er ikke vurdert.

6.36 Anneks

TG-3

Beskrivelse

Kjellervegger i lettbetong.
Oppført i trebindingsverk med liggende- og stående panel.
Saltak i tre, tekket med shingel.
2 malte boddører.
Vinduer.
Kaldtloft med luke i tak.

Er det registrert avvik?

Ja

Det er registrert større skjevheter og sprekker i lettbetongvegger (grunnmur). Forholdet kan indikere bevegelser i konstruksjonen og medføre risiko for videre utvikling av skader.
Boddører er noe fukstkadet.

Oppsummering

TG-3

Det er registrert større skjevheter og sprekker i lettbetongvegger (grunnmur). Forholdet kan medføre videre utvikling av skader.
Boddører er noe fukstkadet. Fuktskaden kan medføre videre skade og redusert levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skjevheter og sprekker i lettbetongvegger (grunnmur) anbefales utbedret.
Fuktskadede boddører anbefales utbedret eller skiftet ut.

Kostnadsestimat**100 000 - 200 000****6.37 Utvendig trapp****TG-2****Beskrivelse**

Utvendig tretrapp.

Er det registrert avvik?

Ja

Den utvendige tretrappen er i dårlig forfatning.

Oppsummering**TG-2**

Den utvendige tretrappen er i dårlig forfatning. Forholdet kan medføre redusert sikkerhet ved bruk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Trappen anbefales utbedret eller skiftet ut.