

# Torggata 2 7713 STEINKJER

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1950

BRA: 42 m<sup>2</sup>

BRA-i: 38 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

7

TG-2

4

TG-3

1

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den 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/24405>

### 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 TG3

#### Våtrom: bad/vaskerom

##### Oppsummering av overflater

Hull i fliser etter tidligere dusjvegger i dusjsone, fare for at fukt trenger inn i veggkonstruksjon og skaper råteskader.

Det registreres "bom" i en gulvflis ved dusjvegg (mangelfull heft mot underlag).

Riss i veggflis nede i hjørne i dusj.

##### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste hull i veggfliser i dusjsone, anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Det er 3 stk vridere pr vind. Flere vinduer har avvik på de to øverste vridere, der det mangler vrider eller eller de har skader.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for oppsmøring og eventuelt noe justering.

Karmer er stedvis litt værslitte.

Foruten kommenterte forhold, er det ikke registrert noen avvik eller skader ut over normalt vedlikehold ut fra FDV på vinduer.

##### Anbefalte tiltak

Skader på vindusvridere må utbedres.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

#### Elektrisk

##### Oppsummering

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Kun samsvarserklæring på skifte av strømmåler.

Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

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

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 eiltsyn) eller 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.

### **Anbefalte tiltak**

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

---

## **Våtrom: bad/vaskerom**

### **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**

Avløp til plastsluk i golv, synlig slukmansjett som er ført ned i sluk og klemt under slukens klemring. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant og avløpsrør for vaskemaskin.

### **Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

### **Oppsummering av sanitærutstyr**

Baderomsinnredning har noen skallavskalinger på dørfronter. En dør tar i servant og litt tung å åpne.

### **Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Justering av dører på baderomsinnredning må påregnes. Dørfronter anbefales å oppgradere.

---

# UTKAST

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
29.10.2024

Rapportdato  
29.10.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Ann Kathrin Otnæs

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Vidar Nordgård

Telefon: 46978350

Firma: Norconsult

Epost: vidar.nordgard@norconsult.com

Adresse: Kongensgate 27, 7713 Steinkjer

Norconsult 



#### Om bygnings sakkyndig:

Rådgivende Takstingeniør MNT

#### Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

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

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekkning, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

### Informasjon om boligen

Adresse: Torggata 2, 7713 Steinkjer

Kommunenr: 5006

Gårdsnr: 192

Bruksnr: 510

Festnr:

Seksjonsnr: 6

Andelsnr:

Leilighetsnr: H0205

Byggeår: 1950 - Opplyst i tidligere takstrappreport samme bygg

Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet oppført i en etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i bindingsverk og betong, og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er flatt tekket med papp, Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

Adkomst fra felles trapperom og korridorer, porttelefon ved hovedinngang. Taksert leilighet ligger i 2. etasje og er en midtleilighet mot nordvest.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2006	Fult oppgradert alle innendige overflater, bad og kjøkken.	Nei
2013	Sigdal kjøkkeninnredning fra 2013 unntatt overskap og hyller som er fra 2006	Nei
2024	Montert gulvflis i vindfang, montert laminatgulv stue/kjøkken og soverom, flis bak kjøkkenbenk, malt overflater vegg og tak stue/kjøkken og soverom, montert ny taklamper stue/kjøkken og soverom. Nye panelovner på stue og soverom.	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>

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: Leilighet

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	42	38	4	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>42</b>	<b>38</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	38	38	0	Vindfang, bad/vaskerom, stue/kjøkken og soverom	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>38</b>	<b>38</b>	<b>0</b>		

## Kommentar til arealberegning

Ekstern bod plassert i kjeller.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass, stemplet 2006.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu skiftet i 2006	
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?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Det er 3 stk vridere pr vind. Flere vinduer har avvik på de to øverste vridere, der det mangler vridere eller de har skader. Enkelte vindu tar i karm og har behov for oppsmøring og eventuelt noe justering. Karmen er stedvis litt værslitte. Foruten kommenterte forhold, er det ikke registrert noen avvik eller skader ut over normalt vedlikehold ut fra FDV på vinduer.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Skader på vindusvridere må utbedres.	
Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.	

## 6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	



## Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
<p>Sigdal kjøkkeninnredning fra 2013, overskap og hyller er fra 2006. Montert flis på vegg over benkeplate i 2024.</p> <p>Åpen kjøkkenløsning mot stue. Laminatparkett på golv, helsparklede og malte plater på vegger og i himling. Takhøy kjøkkeninnredning med folierte skrog og folierte slette fronter. Laminat benkplate med nedfelt oppvaskbeslag i stål, børstet stålplate på vegg over benkeplate. Integrert komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, avsatt plass og opplegg for kjøleskap. Mekanisk avtrekksvifte over kokeplass.</p> <p>Ingen utslag ved fuktsøk i utsatte områder. Noen mindre skallsår på enkelte fronter, ut over kommenterte forhold er det ikke noe avvik eller skader ut over normal bruksslitasje.</p>	

## Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk fungerer som tiltenkt.	

## 6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger rammertilatelse og igansettelsestillatelse.	
Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søkt etter 1.januar 1998 og ferdigattest skal foreligge.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

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

## 6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast

Synlige deler avløpsrør av plast type.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Avløpsrør er oppgradert i 2006

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ukjent

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

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Stakeluke påvist på bad/vaskerom. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever spesielt utstyr.

## 6.6 Vannledninger

Type anlegg Rør i rør system

Vannrør av rør i rør system.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Innvendige vannrør skiftet i 2006.

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
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
<p>Fordelerskap er plassert på bad. Hovedstoppekrane er plassert i VVS skap.</p> <p>Rør fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever spesielt utstyr.</p>	

## 6.7 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
<p>Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2006. Ny strømmåler montert i 2017.</p>	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Kun samsvarserklæring på skifte av strømmåler.

Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

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

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 eiltsyn) eller 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.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## 6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2005

Størrelse

ca 100 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Bereder fungerer som tiltenkt.  
Bemerket at bereder er 19 år, og nærmer seg usikker restlevetid.

## 6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Leiligheten har et rent avtrekkssystem som styres fra kjøkkenventilator, mekanisk avtrekk fra bad/wc/vaskerom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppgradert mekanisk avtrekk i 2006.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke registrert noen avvik på ventilasjon ut fra bruken på befaringsdagen.	

## 6.10 Våtrom: bad/vaskerom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt golv med sokkelflis på vegger, vegger er belagt med malt glassfiberstrie, flis på vegg i dusjhjørne. Helsparklede og malte plater i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er oppgradert i 2006.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt golv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-3</b>
Hull i fliser etter tidligere dusjvegger i dusjsone, fare for at fukt trenger inn i veggkonstruksjon og skaper råteskader. Det registreres "bom" i en gulvflis ved dusjvegg (mangelfull heft mot underlag). Riss i veggflis nede i hjørne i dusj.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste hull i veggfliser i dusjsone, anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.	

## 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 tettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

## Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Avløp til plastsluk i golv, synlig slukmansjett som er ført ned i sluk og klemt under slukens klemring. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant og avløpsrør for vaskemaskin.

## Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

## Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Våtrommet er innredet med et enkelt foliert servantskap med helstøpt servantopp. Golvmontert klosett, opplegg for vaskemaskin. Dusjvegger med føringsskinne som er lagt helt ned mot golv.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

## Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Baderomsinnredning har noen skallavskalinger på dørfronter. En dør tar i servant og litt tung å åpne.

## Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Justering av dører på baderomsinnredning må påregnes. Dørfronter anbefales å oppgradere.

## Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk og tilluftspalte under dørbled.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-0**

Avtrekk er testet med papir og det registreres 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**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

**6.11 Rom under terreng**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.12 Balkong, terrasse, platting**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.15 Toalettrom**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant