

# Gamle Kongeveg 53 A

## 7725 STEINKJER

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1985

Areal (BRA): 216 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

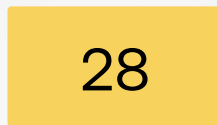
TG-0



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 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.

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

### Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den 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/3956>

### 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

#### Utstyr på tak

##### Totalvurdering

Det er ikke montert snøfangere.

Det er etablert en takstige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

##### Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

#### Våtrom: Bad underetasje hoveddel

##### Totalvurdering overflater

Det antas at høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Dette med bakgrunn i at det registreres kun 6 mm fall fra dør til dusjkabinett, og at sluken ikke er langt unna målepunktet utenfor dusjkabinettet.

**Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000**

##### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Totalvurdering

Drenering er fra byggeåret, bortsett fra på vegg mot nord. Med bakgrunn i alder på storparten av dreneringen kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

##### Anbefalte tiltak

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Underetasje bør holdes under observasjon.

#### Balkong, terrasse, platting: 1. etg

##### Totalvurdering

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

##### Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

## Balkong, terrasse, platting: 2. etg

### Totalvurdering

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

### Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

---

## Vinduer og dører

### Totalvurdering

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

Det registreres feil utførelse på utvendige vindusbeslag.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

---

## Yttervegger

### Totalvurdering

Fasadene er værslitte.

Det er stedvis for dårlig tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon.

### Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det anbefales å utbedre musetetting bak kledning.

---

## Taktekking

### Totalvurdering

Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen.

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

### Anbefalte tiltak

Påviste skader må utbedres.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Totalvurdering

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

### Anbefalte tiltak

Videre overvåking for å følge en eventuell utvikling anbefales.

---

## Ildsted/Skorstein

### Totalvurdering

Det er for kort avstand mellom ildsted/sotluke og brennbart materiale.

#### **Anbefalte tiltak**

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

---

## **Kjøkken: Hoveddel**

#### **Totalvurdering**

Det registreres fukt i gulv pga lekkasje - antatt eldre lekkasje da fukt ikke registreres på befaringsdagen.

Laminatgulv har en del fuktskader.

Kjøkkeninnredningen har skader og høy slitesjegrad.

#### **Anbefalte tiltak**

Utbedring av ovenfornevnte skader må påregnes.

---

## **Trapp**

#### **Totalvurdering**

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

Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).

#### **Anbefalte tiltak**

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

---

## **Avløpsrør**

#### **Totalvurdering**

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

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

#### **Anbefalte tiltak**

Ut over nevnte forhold ble det ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

---

## **Vannledninger**

#### **Totalvurdering**

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

#### **Anbefalte tiltak**

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

---

## Elektrisk

### Totalvurdering

Elanlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

Ny automatisk måler er installert i 2018. Samsvarserklæring på det foreligger.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert ifm renovering av våtrom og kjøkken.

Det observeres løs, ukoblet kabel ved varmtvannsbereder på vaskerom.

### Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

---

## Elektrisk: Utleiedel

### Totalvurdering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Elanlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

### Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

---

## Varmesentral

### Totalvurdering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

### Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

---

## Varmtvannsbereder: Vaskekjeller

### Totalvurdering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

---

## Varmtvannsbereder: Bod i sokkel

### Totalvurdering

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

### Anbefalte tiltak

Lekkasjesikring anbefales tilordnet eventuelt montering av Waterguard lekkasjestopper.

---

## Ventilasjon

### Totalvurdering

Flere rom mangler klaffventiler på yttervegg og har kun ventilering fra luftespalter på vindu.

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

### Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

---

## Våtrom: Vaskerom/vaskekjeller

### Totalvurdering overflater

Gulvet er et malt betongdekke, tettheten på overflaten er usikker.

### Anbefalte tiltak overflater

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et gulvbelegg på gulvet.

### Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Det anbefales å etablere et vanntett sjikt på betongdekke.

### Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

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

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

### Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon

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

### Totalvurdering fukt

Det er utført søk med fuktindikator på betongdekke i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt.

### Anbefalte tiltak fukt

Fuktindikasjoner kan skyldes kappilærsug fra grunnen. Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med rommet for å se om det utvikles fuktskader.

---

## Våtrom: Bad 1. etasje

### Totalvurdering overflater

Det registreres riss / sprekker i overflater.

Det registreres gamle hull i gulvet.

Våtromsplater er uten sokkellist, og flere er utilstrekkelig festet.

Gjennomføringer i vegg er ikke tettet.



### **Anbefalte tiltak overflater**

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Våtromsplater bør monteres på nytt og etter monteringsanvisning. Det anbefales å fjerne underliggende gamle våtromsplater.

Gjennomføringer i vegg og gamle hull i gulv må tettes.

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Fallforhold helt fram til sluk under dusjkabinett er ikke kontrollert pga manglende adkomst for måling.

Det er gamle hull/gjennomføringer i gulvet som ikke er tilfredsstillende tettet og dette medfører økt risiko for lekkasjer.

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

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

### **Totalvurdering av sanitær og ventilasjon**

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

Det er en fuktskade på speilhylle.

### **Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon**

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktskade på speilhylle bør utbedres.

## **Våtrom: Bad utleiedel**

### **Totalvurdering overflater**

Det registreres riss / sprekker i overflater.

Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

Det bemerkes at nye plater er lagt utenpå eksisterende plater.

Det bemerkes at platene er utilstrekkelig festet.

Det bemerkes at platene ikke er montert på sokkellist.

### **Anbefalte tiltak overflater**

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Våtromsplater bør monteres på nytt og etter monteringsanvisning. Det anbefales å fjerne underliggende gamle våtromsplater.

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

Nøyaktig fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett, pga manglende adkomst for måling.

Det registreres utett overgang mellom tettesjikt / membran / mansjett og sluk og dette medfører økt risiko for lekkasjer.

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

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer og monteringen av baderomsplatene gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Utbedring må vurderes.

### Totalvurdering fukt

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (flisgulv og baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt.

### Anbefalte tiltak fukt

Videre overvåking for å følge med på eventuell utvikling anbefales.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Loft (konstruksjonsoppbygging)

#### Totalvurdering

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater og knekott fra kottluke.

#### Anbefalte tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

### Våtrom: Bad underetasje hoveddel

#### Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke innsisert.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Kontroll av sluk og membran anbefales utført når det er mulig.

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
19.4.2023

Rapportdato  
8.5.2023

### Hjemmelshavere

Navn: Gkv 53 AS

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Tommy Berg      Telefon: 41301188  
Firma: Norconsult AS      Dato: 8.5.2023  
Adresse: Kongens gate 27, 7713 Steinkjer      Epost: tommy.berg@norconsult.com

Norconsult 

#### Om bygnings sakkyndig:

Takstfullmektig

#### Egne premisser:

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Gamle Kongeveg 53 A, 7725 Steinkjer

Kommunenr: 5006      Gårdsnr: 196      Bruksnr: 470      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 1985 - Hentet fra tidligere tilstandsrapport samme bygg  
Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i leca. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 3-lags glass.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2018	Hele boligen malt opp innvendig. Nytt laminatgulv hele boligen. Ny kjøkkeninnredning både hoveddel og i sokkel av boligen. Bad underetg hoveddel pusset opp. Nye våtromsplater på bad 1. etg. Etablerte 2 soverom i 2. etg.	Nei
2022	Ny innredning bad 1. etg.	Nei



## 5. Arealinformasjon

### Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	32	27	5	Vindfang, gang, vaskerom og bad.	Bod
1. etasje	90	90	0	2 soverom, stue, kjøkken og bad.	
2. etasje	36	36	0	2 soverom og loftstue.	
Utleiedel	58	49	9	Entre, gang, kjøkken, bad, stue og soverom.	Teknisk/vaskerom
<b>Totalt</b>	<b>216</b>	<b>202</b>	<b>14</b>		

### Kommentar til arealberegning

Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

Utover ovennevnte areal er det knekott bak knevegger i 2. etg.

Brannskille mellom boenheter i underetasje er antatt å være ca 25 cm tykk. Brannskillevegg er likt fordelt i areal mellom utleiedel og hoveddel.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om at det ble skiftet drenering på vegg mot nord i 2020.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Drenering er oppgradert kun rundt deler av boligen.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Det er stedvis manglende fukstikring i form av grunnmursplast.	
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.	
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
I den grad overflater på innside av mur mot terreng var synlige (boder med mye rot) observerte ikke undertegnede symptomer på nedsatt funksjon.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Det er fall inn mot grunnmur fra nord.	
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Totalvurdering av drenering</b>	
Drenering er fra byggeåret, bortsett fra på vegg mot nord. Med bakgrunn i alder på storparten av dreneringen kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	
Underetasje bør holdes under observasjon.	

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje, Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Det registreres små riss/ sprekker i grunnmuren.	
Totalvurdering av grunnmur og fundament	
Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	
Det anbefales likevel å jevnlig kontrollere konstruksjonen.	

Beskrivelse	
Støttemur ved inngangsparti er antatt oppført leca da resten av boligen er det.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Det bemerkes at det registreres malingsavskalling på muren.	
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Bad i underetasje på hoveddel er oppgradert.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Murvegger mot grunnen er ikke innkledd.	
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Det er antydning til svertesopp, grønske og malingsavskalling.	
Er det krav til rekkverk?	Ja
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Totalvurdering av balkong, terrasse, platting	
Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Det er antydning til svertesopp, grønske og malingsavskalling.	

Er det krav til rekkverk?	Ja
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Totalvurdering av balkong, terrasse, platting	
Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

## 6.7 Vinduer og dører

TG-2

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Ytterdører og terrassedør med glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Karmen er værslitte.	
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.	
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Omrammingsbord er lagt helt ned på beslag og beslag mangler oppbrett på sidene.	



#### Totalvurdering av vinduer og dører

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

Det registreres feil utførelse på utvendige vindusbeslag.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Overflatebehandlinger må påregnes.

## 6.8 Yttervegger

TG-2

Type fasade

Liggende kledning, Leca, Murpuss

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

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

Ja

Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.

Kledningen er stedvis værslitt.

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Det er stedvis for dårlig musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

#### Totalvurdering av yttervegger

Fasadene er værslitte.

Det er stedvis for dårlig tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det anbefales å utbedre musetetting bak kledning.

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Loftet er innredet og oppbygd med taksperrer opplagt på yttervegger og knevegger, sammenbundet med hanebjelker i mønet.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Eier informerte om at soverom ble etablert i 2018. Om det var innredet før den tid er ukjent.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Inspeksjonsmulighetene var begrenset da tilgjengelig knekott var fylt med klær. Ikke synlige tegn til fukt fra kottluke.	
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, som er et symptom på utilstrekkelig lufting.	
Det ble registrert spor etter mus.	
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Det ble registrert noe misfarging i undertak mot raft, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.	
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Ikke kontrollert. Det bemerkes at luke til knekott var bygd av panel uten dampsperre.	
Totalvurdering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater og knekott fra kottluke.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.	

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Det var sol på befaringsdagen så eventuelle lekkasjer vil ikke være synlige.	

### Totalvurdering av renner og nedløp

Med forbehold om at det var oppholdsvær på befaringsdagen, så lekkasjer ville ikke være mulige å oppdage.

## 6.11 Takkonstruksjon

TG-1

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

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

Ikke kontrollerbart

Ikke inspisert pga. manglende adkomst.

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

Ikke kontrollerbart

Utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting.

Totalvurdering av takkonstruksjon

Tilstandsrapport settes med forbehold om at inspeksjon er foretatt fra bakkenivå, og feil/mangler er ikke nødvendigvis synlige der i fra.

## 6.12 Taktekking

TG-2

Type tekking

Takstein

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

Ja

Det registreres mose på taket.

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

Ikke kontrollert

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

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

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

#### Totalvurdering av taktekking

Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen.

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Påviste skader må utbedres.

## 6.13 Utstyr på tak

TG-3

Er det krav til snøfanger? Ja

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti.

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

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

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

Takstigen er en stige med bøyler over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

#### Totalvurdering av utstyr på tak

Det er ikke montert snøfangere.

Det er etablert en takstige med bøyler over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Utbedringskostnader Under 10 000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Det registreres skjevhet stue hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm.	
Det registreres stedvis knirk.	
Det registreres skjevhet i gang underetg. hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 18 mm.	
Totalvurdering av etasjeskille og gulv på grunn	
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	
Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Videre overvåking for å følge en eventuell utvikling anbefales.	

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Både i hoveddel og i utleiedel.	
Type ildsted	Vedovn, Kakkellovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale.	
Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.	
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken.	

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Ikke kontrollerbart

Stige til taket er ikke forskriftsmessig oppsatt. Pipa er derfor ikke kontrollert utvendig over tak.

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? Ikke kontrollerbart

Pga manglende stige er det ikke mulig å kontrollere høyden på pipa over tak.

Totalvurdering av ildsted/skorstein

Det er for kort avstand mellom ildsted/sotluke og brennbart materiale.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

## 6.16 Kjøkken: Hoveddel

TG-2

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

Det registreres fuktskader på golv foran oppvaskmaskin. Det ble ikke målt fukt ved måling med kapasitiv fuktmåler, så det antas at skaden er gammel.

Det registreres svertesopp og oppsprekking av fugemasse mellom benkeplate og vegg.

Det registreres skader på benkeplate av typen hakk, og slipp av overflatebelegg ved vannkran.

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Totalvurdering av kjøkken

Det registreres fukt i golv pga lekkasje - antatt eldre lekkasje da fukt ikke registreres på befaringsdagen.

Laminatgulv har en del fuktskader.

Kjøkkeninnredningen har skader og høy slitesjegrad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Utbedring av ovenfornevnte skader må påregnes.

## 6.17 Kjøkken: Kjøkken utleiedel

TG-1

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

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

## 6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

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?

Ja

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

Nei

Det bemerkes likevel at vindu på soverom på baksiden av boligen har en høyde på 1,2 meter over gulv. Det anbefales maks 1,0 meter.

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

Eier har anskaffet nye brannslukkingsapparater.

## 6.19 Trapp

TG-2

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Ja

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Totalvurdering av trapp</b>	
Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.	
Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

## 6.20 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Det registreres sen avrenning i utslagsvask på vaskerom, på befaringsdagen. Eier opplyser om at rørleggerfirma har spylt gjennom rørene nå, så avvik ansees som lukket.	
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Det er etablert en stakeluke på kloakkstammen plassert på vaskerommet i hoveddel.	
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
<b>Totalvurdering av avløpsrør</b>	
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Ut over nevnte forhold ble det ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	



Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Vannrør fra byggeåret, har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Totalvurdering av vannledninger	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I forbindelse med oppgradering av våtrom, kjøkken og etablering av soverom i 2. etg. Installert ny automatisk måler.	

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på det opprinnelige anlegget fra byggeår.	
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 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
<b>Totalvurdering av elektrisk</b>	
Elanlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.	
Ny automatisk måler er installert i 2018. Samsvarserklæring på det foreligger.	
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert ifm renovering av våtrom og kjøkken.	
Det observeres løs, ukoblet kabel ved varmtvannsbereder på vaskerom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	
Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.	

## 6.23 Elektrisk: Utleiedel

TG-2

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Automatisk måler installert i 2018. Samsvarserklæring foreligger.	

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999 bortsett fra på installasjon av automatisk måler.	
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 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
<b>Totalvurdering av elektrisk</b>	
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Elanlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	
Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.	

## 6.24 Varmesentral

TG-2

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe etablert rundt år 2005.	
Når var siste service på anlegget?	
Service er gjennomført i 2023.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

#### Totalvurdering av varmesentral

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

## 6.25 Varmtvannsbereder: Vaskekjeller

TG-2

#### Plassering bereder

Vaskerom

#### Fundament

Plassert på gulv

#### Årstall

2001

#### Størrelse

200 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?

Ja

#### Totalvurdering av varmtvannsbereder

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2015	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Bereder er plassert i rom uten sluk.	
Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.	
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Totalvurdering av varmtvannsbereder	
Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Lekkasjesikring anbefales tilordnet eventuelt montering av Waterguard lekkasjestopper.	

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	

#### Totalvurdering av ventilasjon

Flere rom mangler klaffventiler på yttervegg og har kun ventilering fra luftespalter på vindu.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

## 6.28 Våtrom: Bad underetasje hoveddel

### Overflate

#### Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert i 2018.

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

Ja

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling.

Det bemerkes at det er fall mot dusjkabinett, men det ikke mere enn 6 mm.

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Det antas at høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Dette med bakgrunn i at det registreres kun 6 mm fall fra dør til dusjkabinett, og at sluken ikke er langt unna målepunktet utenfor dusjkabinettet.

Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

Anbefalte tiltak overflater

Ja

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Det bemerkes likevel at dusjkabinett står over sluk og må flyttes for at man skal få tilgang til sluk.

Type sluk

Plast

Det er ikke mulig å med sikkerhet konstatere type sluk da dusjkabinett er plassert over, men det antas at den er av plast.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Ikke kontrollerbart

Dusjkabinett er plassert over og det er derfor ikke kontrollerbart.

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Ja

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant og dusjkabinett.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Ja

Baderomsplater er satt ned på gulv.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG-IU

Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke inspisert.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Ja

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

Kontroll av sluk og membran anbefales utført når det er mulig.

### Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett og et dusjkabinett.

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-1

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.	
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Totalvurdering fukt	TG-0

### Dokumentasjon

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

## 6.29 Våtrom: Vaskerom/vaskekjeller

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Malte overflater på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er delvis påført panelplater på vegg mot bad.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Det er gjennomføring av ventil og vannrør gjennom yttervegg.	



Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Det er et betonggulv.	
<b>Totalvurdering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Gulvet er et malt betongdekke, tettheten på overflaten er usikker.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	<b>Ja</b>
Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et gulvbelegg på gulvet.	

### 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?	Ja
Sluket er montert i et malt betongdekke.	
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.	
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?	Ukjent
Malt betongdekke er ikke en fullgod tetting mot vann.	
<b>Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>Ja</b>
Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.	
Det anbefales å etablere et vanntett sjikt på betongdekke.	

### Sanitær og ventilasjon

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

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.	
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Det er utført søk med fuktindikator i overflater - betongdekke og murvegg ut mot terreng. Det ble registrert forhøyede fuktverdier på betongdekke. Det bemerkes at dette kan skyldes kappilærsug fra grunnen.	
Totalvurdering fukt	TG-2
Det er utført søk med fuktindikator på betongdekke i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt.	
Anbefalte tiltak fukt	Ja
Fuktindikasjoner kan skyldes kappilærsug fra grunnen. Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med rommet for å se om det utvikles fuktskader.	

### Dokumentasjon

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

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av rommet er oppgradert i 2018.	
Det bemerkes at våtromsplater mangler sokkellist og at de er utilstrekkelig festet. Flere av platene er løse.	
Det bemerkes også at de nye platene er lagt utenpå de gamle. Det er ikke en god løsning.	
Det bemerkes at gjennomføringer i vegg ikke er tettet.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Det er fall mot sluk under dusjkabinett. Undertegnede tar forbehold om at det er membranoppbrett ved dør for å tilfredsstille kravet om 25 mm høydeforskjell mellom sluk og vanntett sjikt ved dør.	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Vindu er plassert i våtsone. Det bemerkes at det er delvis bak dusjkabinettet, så vannsøl begrenses i stor grad av det.	
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Vindu med karm og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.	
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Det registreres riss / sprekker i flis.	
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Totalvurdering av overflater	TG-2
Det registreres riss / sprekker i overflater.	
Det registreres gamle hull i gulvet.	
Våtromsplater er uten sokkellist, og flere er utilstrekkelig festet.	
Gjennomføringer i vegg er ikke tettet.	

Anbefalte tiltak overflater	Ja
<p>Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.</p> <p>Våtromsplater bør monteres på nytt og etter monteringsanvisning. Det anbefales å fjerne underliggende gamle våtromsplater.</p> <p>Gjennomføringer i vegg og gamle hull i gulv må tettes.</p>	

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
<p>Det bemerkes at sluk er under dusjkabinett.</p>	

Type sluk	Plast
<p>Det er ikke mulig å konstatere type sluk da den er under dusjkabinettet. Det antas at det er en plastsluk.</p>	

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
<p>Sluk er under dusjkabinettet og derfor ikke kontrollert.</p>	

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
<p>Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant, toalett og gamle føringer til vaskemaskin.</p>	

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
<p>Det er ikke montert bunnlist under baderomspalter i våtsonen, noe som avviker fra monteringsanvisninger.</p> <p>Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Det bemerkes at dusjkabinettet i stor grad hindrer dette.</p>	

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
<p>Med bakgrunn i alder på tettesjiktet på gulv er restlevetiden på rommet usikker.</p>	

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.</p> <p>Fallforhold helt fram til sluk under dusjkabinett er ikke kontrollert pga manglende adkomst for måling.</p> <p>Det er gamle hull/gjennomføringer i gulvet som ikke er tilfredsstillende tettet og dette medfører økt risiko for lekkasjer.</p>	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	Ja
<p>Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.</p>	

### Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett og et dusjkabinett.	
Type ventilering	Naturlig
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.	
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Det er en fuktskade på speilhyll.	
Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon	Ja
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	
Fuktskade på speilhyll bør utbedres.	
<b>Fuktmåling</b>	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Det informeres om at det ble boret i en tykk trevegg, og målingen ble ikke foretatt på treverk i hulrom i veggen, men på treverket det ble boret i.	
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Totalvurdering fukt	TG-0
<b>Dokumentasjon</b>	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

## 6.31 Våtrom: Bad utleiedel

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny innredning og nye våtromsplater etablert i 2018.	
Det bemerkes at nye plater er lagt utenpå eksisterende plater.	
Det bemerkes at platene er utilstrekkelig festet.	
Det bemerkes at platene ikke er montert på sokkellist.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling.	
Det bemerkes at det er fall mot dusjkabinett.	
Høydeforskjell antas ivaretatt under forutsetning av at det er membran i oppbrett ved dør.	
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
Det registreres sprekker i flis på gulv.	
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).	
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)
<b>Totalvurdering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres riss / sprekker i overflater.	
Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.	
Det bemerkes at nye plater er lagt utenpå eksisterende plater.	
Det bemerkes at platene er utilstrekkelig festet.	
Det bemerkes at platene ikke er montert på sokkellist.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	<b>Ja</b>
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.	
Våtromsplater bør monteres på nytt og etter monteringsanvisning. Det anbefales å fjerne underliggende gamle våtromsplater.	

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Det bemerkes at dusjkabinett må flyttes for å få adgang til sluk.	
Type sluk	Plast
Det er ikke mulig å konstatere type sluk da den er under dusjkabinett, men den antas å være av plast.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Pga dusjkabinett er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.	
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant, dusjkabinett og toalett.	
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monteringsanvisninger.	
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Nøyaktig fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett, pga manglende adgang til måling.	
Det registreres utett overgang mellom tettesjikt / membran / mansjett og sluk og dette medfører økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	Ja
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer og monteringen av baderomsplatene gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Utbedring må vurderes.	
<b>Sanitær og ventilasjon</b>	
Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, og dusjkabinett.	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

På grunn av bygningsmessige hindringer (annen boenhet) er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (flisgulv og baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i gulvet. Dette kan potensielt skyldes kappilærsug fra grunnen.

Totalvurdering fukt

TG-2

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (flisgulv og baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt.

Anbefalte tiltak fukt

Ja

Videre overvåking for å følge med på eventuell utvikling anbefales.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

**6.32 Øvrig: Teknisk/vaskerom i uteleiedel**

Beskrivelse

Med bakgrunn i manglende sluk og rommets manglende våtromsstandard er ikke kontrollpunkt for våtrom beskrevet.

Malt betongulv, panel på vegger.

Varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

**6.33 Kryp Kjeller**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.34 Toalettrom**

Tilgjengelighet

Ikke relevant



Tilgjengelighet

Ikke relevant