

# Gamle Kongeveg 53 C

## 7725 STEINKJER

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Tidligere butikk med hybler

Byggeår: 1966

Areal (BRA): 148 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/3230>

### 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 rapportensammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Vinduer og dører: Vindu hybel 3

##### Totalvurdering

Glass er sprukket

##### Utbedringskostnader: Under 10 000

Forsikring egenandel 2000 kr.

##### Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer med skade må påregnes.

#### Takkonstruksjon

##### Totalvurdering

Det er ikke etablert overløp på taket. Det vil være risiko for lekkasjer/skader ved tett taksluk.

##### Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

##### Anbefalte tiltak

Overløp på taket bør etableres for bedre vannsikkerhet.

#### Taktekking

##### Totalvurdering

Det er skader ved beslagsløsninger mot vegg på bolig. Ut fra registrerte forhold er beslagsløsning fra byggeår.

##### Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Anbefaler nærmere undersøkelser for å fastslå kostnader og løsning rundt beslagløsning.

##### Anbefalte tiltak

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

Mose må jevnlig fjernes fra området med taksluk og der taknedløp fra bolighus er ført ut på tak.

#### Våtrom: til høyre

##### Totalvurdering overflater

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm, ved lekkasje på dusjkabinett og servant vil vann renner ut gjennom døråpning.

##### Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

##### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste feil plassering av sluk, anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til servant.

### Bygningsdeler med TG2

## Drenering

### Totalvurdering

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Det registreres fukt i grunnmur og det observeres salt/kalkutslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt.

### 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. Drenering har oversteget forventet levealder, utskifting må påregnes.

---

## Grunnmur og fundament

### Totalvurdering

Grunnmur har stedvis noe malingsavskalling innvendig mot nord/øst. Det registreres mindre utvendig riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Grunnmur og fundament er solid bygget.

### Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling med fuktpåkjente murer.

---

## Rom under terreng

### Totalvurdering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Murer er solid bygget og tåler mye.

### Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

---

## Vinduer og dører

### Totalvurdering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

---

## Yttervegger

### Totalvurdering

Fasadene er værslitte.

### Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

---

## Kjøkken

### Totalvurdering

Svelling på benkeplate over oppvaskmaskin. Synlig fuktmerker på bunnplate i servantskap. Måler ikke forhøyet fuktverdier på kjøkkenet.

### Anbefalte tiltak

Det må påregnes lokal utbedring benkplate.

---

## Avløpsrør

### Totalvurdering

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

### Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

---

## Vannledninger

### Totalvurdering

Innvendig vannrør er delvis fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Hovedvannledning fra offentlig vannledninger og inn til bygget er oppgradert 2020.

### Anbefalte tiltak

Innvendige vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

---

## Elektrisk

### Totalvurdering

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

### 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.

---

## Våtrom: til venstre

### Totalvurdering overflater

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

### 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.

Utførelsen av membran lar seg ikke påvise grunnet tildekking av flislim.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

### Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

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 av membran, tettesjikt og sluk**

Det registreres utett overgang mellom tettesjikt og rørgjennomføringer i vegger og dette medfører økt risiko for lekkasjer.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

**Totalvurdering av sanitær og ventilasjon**

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.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til servant.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
19.4.2023

Rapportdato  
8.5.2023

### Hjemmelshavere

Navn: Gkv 53 AS 1 / 1 Øvre Bakklandet 12E, 7016 TRONDHEIM  
HJEMMELSHAVER

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Vidar Nordgård  
Firma: Norconsult  
Adresse: Kongensgate 27, 7713 Steinkjer

Telefon: 46978350  
Dato: 8.5.2023  
Epost: vidar.nordgard@norconsult.com



#### Om bygningssakkyndig:

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.

### Informasjon om boligen

Adresse: Gamle Kongeveg 53 C, 7725 Steinkjer

Kommunenr: 5006      Gårdsnr: 196      Bruksnr: 17      Festenr:

Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 1966 - Ca byggeår, opplyst i tidligere takst rapport.

Boligtype: Tidligere butikk med hybler

#### Generell beskrivelse av boligen:

På eiendommen står og en eldre enebolig med et større tilbygg som tidligere var et butikklokale. Rapporten omhandler tidligere butikklokaler 53 C. Butikklokalet er senere ombygd til et hybelhus med felles oppholdsrom, bad og kjøkken. Arealene blir i rapporten omtalt som tidligere butikklokale. Eldre enebolig nr 53 B omtales i egen rapport.

På eiendommen ligger et bolighus nr 53 A i 1,5 etasje pluss sokkel, utleie i deler av sokkeletasjen, dette bygget omtales i egen rapport. Gnr 196 bnr 468 og gnr 196 bnr 470 tilhører også samme eiendom.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2017/18	Oppgradert overflater på alle rom. Malt overflater på begge badrom. Montert ny kjøkkeninnredning. Senket himlinger for å skjule ventilasjonsanlegg.	Nei
2022	Montert nytt laminatgulv med korkbelegg på gang og stue.	Nei





## 5. Arealinformasjon

### Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	148	137	11	5 hybler, 2 bad, kjøkken, stue	Teknisk rom/bod.
<b>Totalt</b>	<b>148</b>	<b>137</b>	<b>11</b>		

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

TG-2

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Støpt plate på mark samt murte vegger inn i terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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 registreres manglende bruk 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?	Ja
Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater mot nord og nord/øst.	
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
Montert taksluk.	
<b>Totalvurdering av drenering</b>	
Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Det registreres fukt i grunnmur og det observeres salt/kalkutslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt.	
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. Drenering har oversteget forventet levealder, utskifting må påregnes.	

## 6.2 Grunnmur og fundament

TG-2

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Plate på mark med oppmurte murvegger i en etasje satt inn i terreng.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Byggegrunn er opplyst å være leire i tidligere takstrappport. Antatt sålefundament av betong.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader.	
Totalvurdering av grunnmur og fundament	
<p>Grunnmur har stedvis noe malingsavskalling innvendig mot nord/øst.</p> <p>Det registreres mindre utvendig riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.</p> <p>Grunnmur og fundament er solid bygget.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling med fuktpåkjente murer.	

## 6.3 Rom under terreng

TG-2

Type rom under terreng	Delvis innredet
<p>Vegger er i all hovedsak innforet.</p> <p>Fritt eksponert mur på teknisk rom mot nord/øst.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
<p>Butikklokaler ble ombygget til hybler der vegger ble foret inn i 1994 iht godkjent brukstillatelse.</p> <p>Videre oppgradert overflater og senket himling 2017/18.</p>	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i stue mot nord.	
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
<p>Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i fritt muroverflater på teknisk rom mot nord som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.</p> <p>Ved fuktmåling i treverk på innforet vegg på stue i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.</p>	
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Boligen har mekanisk ventilasjon.	

#### Totalvurdering av rom under terreng

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Murer er solid bygget og tåler mye.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

## 6.4 Vinduer og dører

TG-2

#### Beskrivelse

Vindu med koblet glass.  
Vinduer med 2-lags glass.  
Utadslående ytterdør av aluminium med 2- lags glass, sidefelt med samme utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

2 stk vindu skiftet i perioden 2006 - 2008.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?

Ja

Karm er værslitte.

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

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

Ja

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

#### Totalvurdering av vinduer og dører

TG 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Beskrivelse	
Trevindu med koblet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Glass er sprukket.	
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Karmen er værslitte.	
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.	
Totalvurdering av vinduer og dører	
Glass er sprukket	
Utbedringskostnader	Under 10 000
Forsikring egenandel 2000 kr.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Utskifting av vinduer med skade må påregnes.	

Type fasade	Murpuss, Liggende kledning
Vegger er i all hovedsak pusset og malt mur. Frontvegg mot sør er med liggende kledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasadene er blitt overflatebehandlet 2017.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Kledningen mot sør er noe aldings og værslitt.	
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Kledningen er ikke luftet grunnet beslag mellom ringmur og kledning mot sør.	
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Totalvurdering av yttervegger</b>	
Fasadene er værslitte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.	

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon.	
Konstruksjonsprinsipp	Ukjent
Lukket varmtakkonstruksjon for tidligere butikkdel, ingen mulighet for inspeksjon. Oppbygning av takkonstruksjon og lufting er ikke kjent.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Totalvurdering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Totalvurdering av renner og nedløp	TG-1
Taksluk med innvendig skjult taknedløp.	

Takkonstruksjon	Flatt tak
Inspisert fra	På tak
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Nei
Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Ja
Det er ikke etablert overløp på taket. Ved eventuelt sen avrenning eller tett taksluk, kan det oppstå vannansamlinger på taket med stor risiko for lekkasjer.	
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon	
Det er ikke etablert overløp på taket. Det vil være risiko for lekkasjer/skader ved tett taksluk.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Overløp på taket bør etableres for bedre vannsikkerhet.	

Type teking	Papp
Varmsveiset asfaltpapp.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ikke kontrollert
Alder på taktekingen er ukjent.	

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Det er påvist avvik ved beslagsløsninger mellom taktekking og overgang vegg mot bolighus..	
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
<b>Totalvurdering av taktekking</b>	
Det er skader ved beslagsløsninger mot vegg på bolig. Ut fra registrerte forhold er beslagsløsning fra byggeår.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000
Anbefaler nærmere undersøkelser for å fastslå kostnader og løsning rundt beslagløsning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader. Mose må jevnlig fjernes fra området med taksluk og der taknedløp fra bolighus er ført ut på tak.	

## 6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type	Betongdekke
Plate på mark (støpt betong mot grunn).	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Totalvurdering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	
Ingen avvik eller skader ble registrert.	

## 6.12 Kjøkken

TG-2

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
En skuffe på frysedel er sprukket. Noe svelling på underdel av benkeplate over oppvaskmaskin. Merker etter fukt i bunnplate på servantskap.	
Type avtrekk	Mekanisk
Avtreksvifte med utkast til yttervegg.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei



#### Totalvurdering av kjøkken

Svelling på benkeplate over oppvaskmaskin. Synlig fuktmerker på bunnplate i servantskap. Måler ikke forhøyet fuktverdier på kjøkkenet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Det må påregnes lokal utbedring benkplate.

## 6.13 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?

Nei

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

## 6.14 Toalettrom

TG-1

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Nei

#### Totalvurdering av toalettrom

Toalettrom fungerer som tiltenkt.

## 6.15 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør

Støpejern, Plast

Synlig avløpsrør av støpejern innvendig bygg.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det opplyses at avløpsrør ble skiftet rundt 2020, skiftet fra bygning helt til kommunalt tilkoblingspunkt. Resterende rør er antatt fra byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Stakeluke påvist på kjøkken og toalettrom.	
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

## 6.16 Vannledninger

TG-2

Type anlegg	Jern, Kobber
Vannrør av kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør fra boligen til offentlig vannrør skiftet i 2020.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Innvendig vannrør er fra byggeåret, og 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
Stoppekran er plassert på teknisk rom/bod.	
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Totalvurdering av vannledninger</b>  Innvendig vannrør er delvis fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Hovedvannledning fra offentlig vannledninger og inn til bygget er oppgradert 2020.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Innvendige vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

## 6.17 Elektrisk

TG-2

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap er plassert på teknisk rom/bod.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er noe oppgradert.	
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.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Kursfortegnelser er håndskrevet. Anbefaler å oppgradere kursfortegnelser.	
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?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

#### Totalvurdering av elektrisk

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

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.

## 6.18 Varmtvannsbereder

TG-1

#### Plassering bereder

Teknisk rom

#### Fundament

Plassert på gulv

#### Årstall

Ukjent

#### Størrelse

200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Bereder er antatt av nyere dato ut fra registrerte forhold.

#### Totalvurdering av varmtvannsbereder

Bereder fungerer som tiltenkt.

## 6.19 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og åpningsvindu.	
Totalvurdering av ventilasjon	
Ventilasjon fungerer ut fra dagens bruk av bygget.	

## 6.20 Våtrom: til venstre

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt golv med sokkelflis på vegger. Baderomsplater i brystningshøyde, malt glassfiberstrie over. I himling er det malte plater og systemhimling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgradert rundt 2008.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.	
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Totalvurdering av overflater	TG-2
Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.	
Anbefalte tiltak overflater	Ja
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales fortsatt bruk av 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?	Ja
Pga flislim 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
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegger.	
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Det er ikke montert bunnlist under alle baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monteringsanvisninger.	
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<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. Utførelsen av membran lar seg ikke påvise grunnet tildekking av flislim.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>Ja</b>
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

## Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse	
Rommet er utstyrt med et dusjkabinett og baderomsinnredning med to servanter, rommet har mekanisk avtrekk.	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har ingen tilluft.	
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

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-2
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.	
<b>Fuktmåling</b>	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende stue.	
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
Totalvurdering fukt	TG-0
<b>Dokumentasjon</b>	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

## 6.21 Våtrom: til høyre

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt golv med sokkelflis på vegger. Våtromsplater på 3 vegger, malt pusset betongvegg på den siste, malte plater i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Renovert rundt 2008.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Dusjkabinett er plassert på en oppbygd sokkel og sluk står på det høyeste punktet.	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk da sluk står ca 20 cm over dørterskel.	
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Totalvurdering av overflater</b>	<b>TG-3</b>
Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm, ved lekkasje på dusjkabinett og servant vil vann renner ut gjennom døråpning.	
Utbedringskostnader overflater	Under 10 000
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	<b>Ja</b>
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste feil plassering av sluk, anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til servant.	

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.	
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
Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.	
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres utett overgang mellom tettesjikt og rørgjennomføringer i vegger og dette medfører økt risiko for lekkasjer.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>Ja</b>
Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

### Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse	
Rommet er utstyrt med et dusjkabinett og en enkel baderomsinnredning med servant, rommet har mekanisk avtrekk.	
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-2
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. Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til servant.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende stue.	
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
Totalvurdering fukt	TG-0

### Dokumentasjon

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

## 6.22 Krypkjeller

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

## 6.23 Støttemur

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

## 6.24 Balkong, terrasse, platting

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

## 6.25 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant