

# Karjolvegen 1A 7712 STEINKJER

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1974

BRA: 88 m<sup>2</sup>

BRA-i: 82 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

9

TG-2

10

TG-3

0

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/21957>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG2

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

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

#### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.  
Justeringer/smøring anbefales.

### Avløpsrør

#### Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke observert at kloakken luftes over taket. En test ble utført ved å skylle ned vann i toalettet samtidig som vannstanden i sluket på vaskerom ble sjekket. Ingen endringer ble registrert i denne prosessen. Med utgangspunkt i disse observasjonene, antas det at lufting av kloakken er tilstrekkelig ivaretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

#### Anbefalte tiltak

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

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

### Vannledninger

#### Oppsummering

Ved test av stoppekran i kjøkkenbenk ble vanntrykk kun redusert og ikke stoppet.  
Stoppekran i bod stoppet vannet helt og fungerer som tiltenkt.

#### Anbefalte tiltak

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

### Varmtvannsbereder

#### Oppsummering

Bereeder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp, men det er installert automatisk vannstopper.

Bereederen er over 20 år har usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig. Automatisk vannstopper anbefales å være tilkoblet til en hver tid.

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av overflater

Det blir målt 15 mm fall til sluk. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.

Det registreres svakt fall til sluk.

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

Noe hull i flis på vegg etter tidligere oppheng ved dusjnisje.

### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påvist svakt fall til sluk, hull i veggfliser samt bom i flis anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.

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.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

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

### Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderomsinnredningen.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade på fronter av baderomsinnredning bør utbedres.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drepsåpning.

## Våtrom: Vaskerom

### Oppsummering av overflater

TG 2 gis ut fra alder på våtromsbelegg på vegger og generelt alder på rommet.

### Anbefalte tiltak overflater

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste alder må en oppgradering påregnes på sikt.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Gulv har kun våtromsmaling, det er ikke noe membran ned i sluk.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

### **Oppsummering av 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 tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

### **Anbefalte tiltak ventilasjon**

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
26.8.2024

Rapportdato  
30.8.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Karjolv 1-3 Borettslaget 1 / 1 Vektargata 3A, 7650 VERDAL Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Vidar Nordgård Telefon: 46978350  
Firma: Norconsult Epost: vidar.nordgard@norconsult.com  
Adresse: Kongensgate 27, 7713 Steinkjer

Norconsult 



#### Om bygnings sakkyndig:

Rådgivende Takstingeniør MNT

#### Egne premisser:

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

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygnings sakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

### Informasjon om boligen

Adresse: Karjolvegen 1A, 7712 Steinkjer  
Kommunenr: 5006 Gårdsnr: 96 Bruksnr: 61 Festenr:  
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr: H0203  
Byggeår: 1974 - Opplyst i tidligere takstrappert samme bygg  
Boligtype: Leilighet i boligblokk

#### Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk beliggende på Lølia i Sørli ca 2,5 km sør for Steinkjer sentrum. Inspisert leilighet ligger i 2. boetasje og er ende-leilighet mot nord. Adkomst via felles trapperom med porttelefon.

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

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1992	Utvidet balkong.	Nei
2013	Ny kjøkkeninnredning. Oppgradert bad.	Nei
2018	Ny varmepumpe	Nei
2022	Nytt dusjkabinett	Nei
2024	Malt overflater på soverom	Nei

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

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

### Bygning: Leilighet

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	88	82	6	0	17
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>88</b>	<b>82</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>17</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	88	82	6	Entre, bad, 2 soverom, stue, kjøkken og vaskerom.	Bod
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>88</b>	<b>82</b>	<b>6</b>		

### Kommentar til arealberegning

Balkong mot nord er delt med naboileilighet, oppgitt areal på balkonger er 13,5 kvm mot sør/vest og 5,3 kvm mot sør/øst



## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting: Mot nord/øst

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan. Det er etablert en balkong i betong.	
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?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Det er hel sprinkelvegg mot øst. Balkong benyttes til klestørk.  Ikke noe avvik annet en normal aldersslitasje.	

### 6.2 Balkong, terrasse, platting: Mot nord/vest

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i betong og impregnert trevirke. Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utvidet og oppgradert balkong i 1992.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja

Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	
<p>Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.</p> <p>Balkongen er teknet med metallplater og dekket med terrassebord. Det er ikke registrert noen avvik eller skader.</p>	
<b>TG-1</b>	

## 6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
<p>Vinduer med 2-lags glass. Balkongdør med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu skiftet i perioden 1996.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	
<p>TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.</p>	
<b>TG-2</b>	

## 6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**

TG-1

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er &lt;10mm og totalt avvik &lt;15 mm

**6.5 Kjøkken****Overflater og innredning**

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

**Oppsummering av overflater og innredning**

TG-1

Kjøkkeninnredning fra 2013.

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på innredning.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk**

TG-1

Avtreksvifte fra 2013.

Avtrekskanal er ført ut på yttervegg.

Avtrekk fungerer som tiltenkt.

**6.6 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?

Ikke kontrollert

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

## 6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlig avløpsrør av plast og soil.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Noe lokale oppgraderinger er utført, ukjent årstall.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

### Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke observert at kloakken luftes over taket. En test ble utført ved å skylle ned vann i toalettet samtidig som vannstanden i sluket på vaskerom ble sjekket. Ingen endringer ble registrert i denne prosessen. Med utgangspunkt i disse observasjonene, antas det at lufting av kloakken er tilstrekkelig ivarettatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

## 6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Synlig vannrør av kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

**Oppsummering av vannledninger** **TG-2**

Ved test av stoppekran i kjøkkenbenk ble vanntrykk kun redusert og ikke stoppet. Stoppekran i bod stoppet vannet helt og fungerer som tiltenkt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

## 6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år? Ja

**Oppsummering av elektrisk** **TG-0**

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 27.03.2023 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings sakkyndig.

## 6.10 Varmesentral

Type anlegg Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Montert ny varmpumpe i 2018.

Når var siste service på anlegget?

Sist service er gjennomført 2023.

Finnes det oljetank på eiendommen? Nei

**Oppsummering av varmesentral** **TG-1**

Varmepumpe fungerer som tiltenkt.

## 6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2002	
Størrelse	
80	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
<p>Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp, men det er installert automatisk vannstopper.</p> <p>Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig. Automatisk vannstopper anbefales å være tilkoblet til en hver tid.</p>	

## 6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Ventilasjon fungerer ut fra dagens konstruksjon og bruk av leiligheten.	

## 6.13 Våtrom: Bad

### Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2013.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

#### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Det blir målt 15 mm fall til sluk. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.

Det registreres svakt fall til sluk.

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

Noe hull i flis på vegg etter tidligere oppheng ved dusjnisse.

#### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påvist svakt fall til sluk, hull i veggfliser samt bom i flis 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?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-2**

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.

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.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

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

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Av utstyr er det etablert vegghengt toalett med innebygget sisterne, baderomsinnredning med helstøpt servanttopp og dusjkabinett

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sisterne til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? Ja

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderomsinnredningen.

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

#### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade på fronter av baderomsinnredning bør utbedres.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drengåpning.

### Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-0

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

### Dokumentasjon



## 6.14 Våtrom: Vaskerom

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Malte overflater på gulv, vegger med overmalt våtromsbelegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Gulv er malt opp med våtromsmaling i 2023.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
TG 2 gis ut fra alder på våtromsbelegg på vegger og generelt alder på rommet.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste alder må en oppgradering påregnes på sikt.	

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

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-2**

Gulv har kun våtromsmaling, det er ikke noe membran ned i sluk.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

**Sanitærutstyr**

## Beskrivelse

Av utstyr er det etablert opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1**

Opplegg for vaskemaskin fungerer som tiltenkt.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Naturlig

**Oppsummering av ventilasjon****TG-2**

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 tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-0**

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

## 6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# 7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

2. etasje

