

Huldervegen 16

7056 RANHEIM

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Flermannsbolig

Byggeår: 1961

BRA: 429 m²

BRA-i: 390 m²



Samlet vurdering

TG-0

6

TG-1

26

TG-2

19

TG-3

2

TG-IU

3

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 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/27355>

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

Oppsummering

Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Toalettrom

Oppsummering

Toalettrommet antas å være fra rundt 2003. Det anmerkes at det ikke er etablert avtrekk på rommet. Rommet forøvrig fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må det etableres avtrekk.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk, men deler av dreneringen er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne mest sannsynlig grunnmursplast.

Kontroll av terreng er ikke utført grunnet etablerte terrasser. På generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller bort fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll i kjeller.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse lufteventil måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur kan trekke fukt. Dette til orientering.

TG 2 settes med bakgrunn i at dette er en risikokonstruksjon kombinert med alder på drenering.

Anbefalte tiltak

Selv om det ikke ble registrert tegn til skader på befaringsdagen, anbefales det jevnlig tilsyn i kjeller.

Vinduer og dører: 1999–2003

Oppsummering

Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens. Det ble også stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme på vinduer og dører. Utover dette ble det kun registrert normale slitasjer.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger og justering av dører må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

TG 2 settes med bakgrunn i alder(eldre del)/ ukjent oppbygging.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll av himlinger på loft.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på loft på ca. 35 mm, samt at gulv i kjeller gir noe etter ved bruk. På resten av etasjene måles det kun mindre avvik.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stubbloftkonstruksjon er etablert på et tilbygg. Ved kontroll ble det ikke registrert tilstandsvekkelser med behov for tiltak. TG 1.

Kjøkken: Hovedleilighet

Oppsummering av avtrekk

Avtrekket fungerte etter en enkel test. Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen. Kun kullfiltervifte.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

Trapp

Oppsummering

Trapp fra byggeåret: Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm) og lavt rekkverk(90 cm). Det mangler også håndløper på veggen. Utover dette fungerer trappen som tiltenkt.

Trapp fra kjøkken/ spisestue til stue i hovedleiligheten er oppført rundt 2003 og fremstår uten tegn på avvik/ skader. TG 1.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å bedre sikkerheten anbefales på eldre trapper.

Elektrisk

Oppsummering

Utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Arbeidene ble i hovedsak utført i regi av en tidligere eier, slik at dokumentasjon ikke er framvist

Hybel har ikke kursfortegnelse. Kursfortegnelse i kjeller er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Samsvarserklæring på utført arbeid eller elkontroll uten avvik bør fremskaffes.

Varmesentral: Loft

Oppsummering

Leieboer opplyses om begrenset effekt. Varmepumpe er ikke videre vurdert/ funksjonstestet.

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

En ytterligere kontroll/ service må utføres.

Varmtvannsbereder: Loft

Oppsummering

Det blir ikke opplyst om svikt, men 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: Fellegang

Oppsummering

Det blir ikke opplyst om svikt, men 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.

Ventilasjon

Oppsummering

Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Kontroll av selve aggregatet er ikke utført da aggregatet ikke ble påvist.

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. TG 2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak

Lokalisering av aggregat og service anbefales.

Våtrom: Hovedleilighet/ 1. etasje

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulv utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt. Lokalt godt fall i dusjsonen. Mindre riss på ei veggflis ved wc. Vurderes til ikke å ha konstruksjonsmessig betydning.

Våtrom: Leilighet/ 2. etasje

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt. Vannsikkerheten er ivaretatt med forhøyet dørterskel. Stedvis noe misfarginger i overflater.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Våtrom: Hybel/ 2. etasje

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Våtrom: Loft

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Tilnærmet flatt i dusjsonen. Misfarginger i overflater.

Leieboer opplyser om tidvis fukt fra flislagt kasse i himling og synlige sprekker i flisfuger blir registrert. Ingen tegn på fukt på befaringsdagen, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav 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.

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

Sluket er et soilsluk fra opprinnelig byggeår. Disse mangler klemring for god tetting i overgang sluk og membran. Gulvet er derfor erfaringsmessig ofte utsatt for lekkasjer i dette området. Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

Vaskerommet holder da ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren er innvendig utlektet, samt utvendig tekket med skifer. På bakgrunn av dette vil innvendig grunnmur ikke være synlig, og eventuelle riss/sprekker i grunnmur vil ikke la seg påvise.

Taktekking

Oppsummering

Ikke inspisert utvendig pga. manglende adkomst. Undersøkelsen på loft og fra bakkenivå/ gardintrapp viser imidlertid ingen tegn på skader eller aktive lekkasjer på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det en kontroll på taket/ beslagsløsninger.

Våtrom: Leilighet/ 2. etasje

Oppsummering av fukt

På grunn av bygningsmessige hindringer(yttevegg/ kjøkken) er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

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

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Innredet-rom i kjeller har ikke vindu og tilfredsstillende ikke krav til varig opphold. Det gjøres også oppmerksom på at rom i kjeller måles til ca. 2,13 m. Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Videre er dører inn til utleieleiligheter leiligheter/ hybler ikke branndører. Dette er et krav, litt avhengig av hva opprinnelig formål rommene er godkjent som og hva det skal benyttes til. Anbefales kontrollert opp mot godkjenninger i byggesak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.3.2025

Rapportdato
18.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: JAKOBSLIVEGEN 1 AS ved Kurt Askim

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Rune Normannseth
Firma: Takst-Forum Trøndelag
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

Telefon: 47380371
Epost: rune@tft.no



Om bygningsakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Informasjon om boligen

Adresse: Huldervegen 16, 7056 Ranheim

Kommunenr: 5001 Gårdsnr: 21 Bruksnr: 241 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1961 - Tilbygd i 1971, 2003 og 2007 ifølge Norkart.

Boligtype: Flermannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Flermannsbolig med utleie oppført i 3. etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i betongstein på eldre del, lecastein og pilarere på tilbygd del. Veggkonstruksjoner er oppført i tre, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket har saltaksform, tekket med takstein. Etasjeskillere er trebjelkelag. Vinduer med 2 og 3 lags isolerglass.

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: Flermannsbolig med utleie

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	72	72	0	0	0
1. Etasje	151	112	39	0	59
2. Etasje	143	143	0	0	31
Loft	63	63	0	0	0
Totalt m²	429	390	39	0	90

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	89	63	26
Totalt m²	89	63	26

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	72	53	19	Gang, toalett, vaskerom, soverom.	3 boder, garderobe.
1. Etasje	151	112	39	Entre, 2 soverom, trapperom, bad, kjøkken.	Garasje.
2. Etasje	143	140	3	Hybel: Stue, bad, kjøkken. Leilighet: Entre, 2 soverom, bad, stue, kjøkken. Hovedleilighet: Stue.	Bod.
Loft	63	59	4	Kjøkken, bad, soverom, spisestue, stue, trapperom.	Bod.
Totalt m²	429	364	65		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Garasje blir målt/ avrundet til ca. 39 m² og medtatt som BRA-E.

Areal på utleieleiligheter:

Hybel: 21 m²

Leilighet: 70 m²

Loft: 55 m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
På tilbyggene ble det ifølge tidligere eier etablert ny drenering. Utover dette er det ingen historikk på at drenering er skiftet.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	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
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk, men deler av dreneringen er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne mest sannsynlig grunnmursplast.

Kontroll av terreng er ikke utført grunnet etablerte terrasser. På generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller bort fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll i kjeller.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Tidligere eier opplyste at grunnmuren på hovedbygget er oppført i betongstein og lecastein på et tilbygg.	

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-IU

Grunnmuren er innvendig utlektet, samt utvendig tekket med skifer. På bakgrunn av dette vil innvendig grunnmur ikke være synlig, og eventuelle riss/sprekker i grunnmur vil ikke la seg påvise.

6.3 Grunnmur og fundament: Søyle/ pilarer

Type Fundament/Grunnmur

Søyler/pilarer (åpen fundamentering)

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Tilbygd del mot nord/ øst er oppført på søylefundament ført til grunn. Ingen tegn på skader.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Nei

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse lufteventil måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur kan trekke fukt. Dette til orientering.

TG 2 settes med bakgrunn i at dette er en risikokonstruksjon kombinert med alder på drenering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Selv om det ikke ble registrert tegn til skader på befaringsdagen, anbefales det jevnlig tilsyn i kjeller.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Balkong med utgang fra stue på hovedleiligheten og utleieleilighet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkonger er oppført rundt 2003.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
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
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	
Det anmerkes likevel noe nedbøy på et hjørne på balkong med utgang fra hovedleiligheten. Årsak er at det mangler understøttelse/ søyle ført til grunn på hjørnet. Anbefales utbedret. TG 2.	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse ved hovedleilighet opplyses oppgradert i 2021.	
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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-1**

Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.

Det gjøres likevel oppmerksom på at understøttelsen på terrasse er lagt direkte på bakken og bevegelser grunnet tele/ årstidsvariasjoner må påregnes.

6.7 Vinduer og dører: 1999-2003

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer er hovedsakelig fra perioden 1999- 2003.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-2**

Det registreres misfarging på innvendige karmmer og foringer, trolig pga. kondens. Det ble også stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme på vinduer og dører. Utover dette ble det kun registrert normale slitasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger og justering av dører må påregnes.

6.8 Vinduer og dører: 2021

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Heve-skyvdører og flere vinduer i hovedleiligheten opplyses skiftet i 2021/ datert 2020.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-0
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.9 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd liggende trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledningen antas å være oppgradert i 2003/ 07.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Takkonstruksjonene er en lukket konstruksjon oppbygd av sperrer/dragere. Forsvarlig kontroll med tanke på oppbygging lar seg ikke gjøre uten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på dampsperre i himling og ventilering av takkonstruksjonen. Tidligere eier opplyste at takkonstruksjonen ved takopplett er av typen "kompakt tak"	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

TG 2 settes med bakgrunn i alder(eldre del)/ ukjent oppbygging.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll av himlinger på loft.

6.11 Renner og nedløp

Type Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Takrenner/ nedløp er oppgradert av tidligere eier i 2001.

Er det synlige skader på renner/nedløp? Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-1**

Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon Saltak

Inspisert fra Via stige, Fra bakken

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

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

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-1**

Ved en visuell kontroll av taket på loft og utvendig fra bakkenivå/ gardintrapp ble det ikke registrert symptom på svekkelser.

6.13 Takteking

Type teking Takstein

Inspisert fra Fra bakken, Via stige

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekkingen er oppgradert/ skiftet av tidligere eier i 2001.	
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?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-IU
Ikke inspisert utvendig pga. manglende adkomst. Undersøkelsen på loft og fra bakkenivå/ gardintrapp viser imidlertid ingen tegn på skader eller aktive lekkasjer på befaringsdagen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På generelt grunnlag anbefales det en kontroll på taket/ beslagsløsninger.	

6.14 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er ikke etablert stige for feier på taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på loft på ca. 35 mm, samt at gulv i kjeller gir noe etter ved bruk. På resten av etasjene måles det kun mindre avvik.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stubbloftkonstruksjon er etablert på et tilbygg. Ved kontroll ble det ikke registrert tilstandsvekkelser med behov for tiltak. TG 1.

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

Nytt røykrør er etablert i 2013 i følge tidligere eier. Dokumentasjon er ikke framvist.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe og ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen

6.17 Kjøkken: Hovedleilighet

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-0

Innredningen opplyses oppgradert i 2021 og fremstår uten skader.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	
TG-2	
Avtrekket fungerte etter en enkel test. Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen. Kun kullfiltervifte.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.	

6.18 Kjøkken: Leilighet/ 2. etasje

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	
Kjøkkeninnredningen er fra perioden 1999-2004 og fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	
TG-1	
Avtrekket fungerte etter en enkel test. Det gjøres oppmerksom på løs bryter og tiltak kan være påkrevd.	

6.19 Kjøkken: Hybel/ 2. etasje

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	
Hybelkjøkkenet er fra perioden 1999-2004 og fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekket fungerte etter en enkel test.

6.20 Kjøkken: Loft

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

Hybelkjøkken er fra perioden 1999-2004 og fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekket fungerte etter en enkel test.

6.21 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
<p>Innredet-rom i kjeller har ikke vindu og tilfredsstillende ikke krav til varig opphold. Det gjøres også oppmerksom på at rom i kjeller måles til ca. 2,13 m. Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.</p> <p>Videre er dører inn til utleieleiligheter leiligheter/ hybler ikke brannrør. Dette er et krav, litt avhengig av hva opprinnelig formål rommene er godkjent som og hva det skal benyttes til. Anbefales kontrollert opp mot godkjenninger i byggesak.</p>	
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

6.22 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-3
Toalettrommet antas å være fra rundt 2003. Det anmerkes at det ikke er etablert avtrekk på rommet. Rommet forøvrig fungerer som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må det etableres avtrekk.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.23 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Trapp fra byggeåret: Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm) og lavt rekkverk(90 cm). Det mangler også håndløper på veggen. Utover dette fungerer trappen som tiltenkt.

Trapp fra kjøkken/ spisestue til stue i hovedleiligheten er oppført rundt 2003 og fremstår uten tegn på avvik/ skader. TG 1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak for å bedre sikkerheten anbefales på eldre trapper.

6.24 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Avløpsrør ble oppgradert av tidligere eier i perioden 1999-2007.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet.

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

6.25 Vannledninger

Type anlegg

Rør i rør system, Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Vannrør opplyses av tidligere eier å være oppgradert i perioden 1999-2007.

Er det etablert fordelerskap?

Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?

Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Hovedstoppekran er plassert på vaskerommet i kjeller og fungerte som tiltenkt.	

6.26 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere eier opplyste om oppgradering av anlegget i perioden 2001 - 2007.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Arbeidene ble i hovedsak utført i regi av en tidligere eier, slik at dokumentasjon ikke er framvist

Hybel har ikke kursfortegnelse. Kursfortegnelse i kjeller er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Samsvarserklæring på utført arbeid eller elkontroll uten avvik bør fremskaffes.

6.27 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
-------------	------------

Varmepumpe fra 2021 er plassert på stue i hovedleiligheten og er av typen luft-luft.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
---	-----

Når var siste service på anlegget?

Service en gang i året.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
------------------------------------	-----

Oppsummering av varmesentral

Det opplyses at anlegget fungerer som tiltenkt. Varmepumpe er ikke videre vurdert/ funksjonstestet.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år. Dette til orientering.

6.28 Varmesentral: Loft

Type anlegg	Varmepumpe
-------------	------------

Varmepumpe fra 2007 plassert på stue i hovedleiligheten og er av typen luft-luft.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
---	-----

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Leieboer opplyses om begrenset effekt. Varmepumpe er ikke videre vurdert/ funksjonstestet.

Forventet levetid på en varmpumpe 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

En ytterligere kontroll/ service må utføres.

6.29 Varmtvannsbereder: Kjeller

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2012

Størrelse

300 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

6.30 Varmtvannsbereder: Loft

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall	
2001	
Størrelse	
198 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
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.31 Varmtvannsbereder: Fellegang

Plassering bereder	
Gang	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2003	
Størrelse	
76 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

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.32 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Boligen har mekanisk avtrekk, samt tilluft på soverom i hovedleiligheten i 1. etasje. Videre er det klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Kontroll av selve aggregatet er ikke utført da aggregatet ikke ble påvist.

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. TG 2 grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lokalisering av aggregat og service anbefales.

6.33 Våtrom: Hovedleilighet/ 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet opplyses av tidligere eier å være 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 er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulv utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt. Lokalt godt fall i dusjsonen. Mindre riss på ei veggflis ved wc. Vurderes til ikke å ha konstruksjonsmessig betydning.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Slukrenne i dusjsonen og plastsluk utenfor dusjsonen.

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

Nei

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-1

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Det registreres en mindre åpning under blandebatteriet i dusjsonen. Ytterligere kontroll angående tetthet kan ikke utføres. Dette til orientering.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyrt med dusjnise, servantskap, veggmontert wc.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd susterne til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd susterne?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

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 rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.34 Våtrom: Leilighet/ 2. etasje**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet ble oppgradert av tidligere eier i 2017.

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?

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?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-2**

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt. Vannsikkerheten er ivaretatt med forhøyet dørterskel. Stedvis noe misfarginger i overflater.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

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

Er det påvist tegn på 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

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyrt med innfellbare dusjdører, servantskap, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

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?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
På grunn av bygningsmessige hindringer(yttevegg/ kjøkken) er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.	
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.35 Våtrom: Hybel/ 2. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet ble oppgradert av tidligere eier i 2017.	
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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.	
Det gjøres oppmerksom på noe fuktskader i nedre del av dør. Utskifting av dørblad er påregnelig. TG 2.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
To plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med åpen dusj, servantskap, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

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

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.36 Våtrom: Loft

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet ble oppgradert av tidligere eier i 2007.

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?

Ja

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Tilnærmet flatt i dusjsonen. Misfarginger i overflater.

Leieboer opplyser om tidvis fukt fra flislagt kasse i himling og synlige sprekker i flisfuger blir registrert. Ingen tegn på fukt på befaringsdagen, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk	Plast
To plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
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

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav 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.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med dusjhjørne, servantskap, wc, bereder og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

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 rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Plast i vegg.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.37 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse

Rommet er oppgradert av tidligere eier i perioden 1999-2004. Rommet har flis på gulv og vegger. Panel i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum, bereder og mekanisk avtrekk.

Sluket et et eldre soilsluk og det måles begrenset fall mot sluk fra dør/ flatt gulv. Stedvis flatt stedvis bo,m

Oppsummering av øvrig

TG-2

Sluket er et soilsluk fra opprinnelig byggeår. Disse mangler klemring for god tetting i overgang sluk og membran. Gulvet er derfor erfaringsmessig ofte utsatt for lekkasjer i dette området. Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

Vaskerommet holder da ikke dagens krav til våtrom, men forholdet vil likevel ikke medføre vesentlig risiko for skader. Dette grunnet at rommet ikke er tiltenkt regelmessig bruk av fritt vann på overflater. Vaskerommet vurderes til å utfylle sin funksjon, dagens bruk tatt i betraktning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en forsiktig bruk og fritt vann på gulvet bør unngås. En oppgradering av rommet er påregnelig.

6.38 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.39 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant