

# Vilhelm Bjerknes' vei 102 5081 BERGEN

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

BRA: 294 m<sup>2</sup>

BRA-i: 273 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

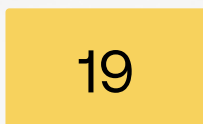
TG-0



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.

### 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/12731>

### 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

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Etasjeskille har store skjevheter (+/- 80mm). Dette er å anse som normalt med hensyn til alder. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

##### Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ikke behov for akutte tiltak.

**Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad**

#### Våtrom: Bad (leilighet mot vest)

##### Oppsummering

Hulltaking er ikke foretatt da det registreres fuktskader i veggplater i dusjsone samt i tak. Vegg mot dusjsone består av laftet tømmer og det er derfor ikke foretatt hulltaking her.

Badet har støpejernsluk. Synlig membran i sluk, men denne er ikke klemt i sluk. Det må påregnes renovering av badet. TG 3 pga slitasjeskader og fuktskade i vegg i dusjsone.

##### Anbefalte tiltak

Renovering av bad må påregnes.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

Innvendig fuktmerker med saltutslag på vegger og fuktmerker i grunnen.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning. TG 2 pga alder.

##### Anbefalte tiltak

Med dagens bruk av kjeller vurderes det å ikke være behov for akutte tiltak da det er utført tiltak med hensyn til drenering av vann fra taknedløp.

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

Eldre konstruksjon med noe utbedringer mot nord/vest (Se «tiltak» for mer informasjon). Ikke registrert synlig aktive svekkelser.

Noe setninger i grunnen har ført til behov for oppgraderinger som nevnt over.

Stedvise sprekker i grunnmur mot øst (TG 2)

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Rom under terreng

### Oppsummering

Uinnredet kjeller (ikke målbart areal grunnet lav takhøyde).

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

TG 2 pga alder/slitasje/saltutslag.

### Anbefalte tiltak

Fungerer til dagens bruk. Det bør dog undersøkes og kontrolleres jevnlig for evt fukt/kondens. Det anbefales ikke å lagre fuktømfintlige gjenstander i kjelleren. På generelt grunnlag anbefales montering av rotoravfukter for bedre kontroll på innvendig klima.

---

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Sprekk i glass på enkelte vinduer. Ellers dels slitte karmen samt muggsopp på innvendig karm til baderomsvindu i leilighet mot vest.

Enkelte vinduer er noe trege å åpne/lukke.

Noen nye takvinduer (TG 1)

Det er ikke benyttet beslag/vannbord under og over vinduer (TG 2)

### Anbefalte tiltak

Med unntak av behov for vedlikehold vil det måtte søkes om evt utbedringer/utskiftinger samt evt etablering av vannbord på vinduer (fredet bygning).

Vedlikehold av karmen må påregnes, samt det anbefales å skifte ut glass med påviste sprekker.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Fasader har større skjevheter, som er å anse som normalt med hensyn til alder på boligen. Kledning bærer preg av elde/slitasje og malingslitte flater med vedlikeholdsbehov.

Kledningen er ikke luftet.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendig besiktigelse. Stedvise mindre råteskader på ytterkledning (tilbygget del).

TG 2 pga alder/slitasje.

### Anbefalte tiltak

Eventuelle tiltak må søkes om (fredet bygning). Det bør gjøres tiltak for utskifting, evt lokal utbedring, av registrert råte i kledning mot nordre del av tilbygg/bod. Ellers skrapping og maling av kledning anbefales utført.

---

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Registrert forekomst av borebiller (boremøl).  
Naturlig ventilert med utettheter i overgang yttervegg/takkonstruksjon.  
Generelt preg av elde/slitasje.  
TG 2 pga alder/overnevnte.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler kontroll utført av skadedyrfirma med hensyn til forekomst av borebiller.

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Renner mot sør: TG 1  
Renner mot nord: TG 2 pga alder.

### Anbefalte tiltak

Innebyggede renner (mot nord) er å anse som en risikokonstruksjon med hensyn til skadeforsikring ved utettheter. Anbefaler utvidet og periodisk kontroll av disse.

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten (TG 2)  
Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.  
TG 2 pga alder/overnevnte.

### Anbefalte tiltak

Evt tiltak må søkes om (fredet bygning)

---

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Det var ikke bygningsregler på oppføringstidspunktet som regulerte krav til tilkomst til pipe over tak eller krav til bruk av snøfangere.  
TG 2 settes etter retningslinjer i NS3600.

### Anbefalte tiltak

Evt oppgradering må søkes om (fredet bygning)

---

## Kjøkken: Leilighet mot vest

### Oppsummering av overflater og innredning

Registreres fuktskader under vask (TG 2)

Eldre innredning med malt innredning og vaskebeslag i stål.  
Opplegg for hvitevarer.  
Funksjonell stand men kan med fordel pusses opp.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Generelt vedlikehold.

---

## Toalettrom

### Oppsummering

Fliser på gulv og baderomsplater på vegg.

Inneholder:

- Gulvmontert toalett
- Servant

Veggplater buler og har utette skjøter. Generelt preg av alder/slitasje.  
TG 2 pga alder/slitasje.

### Anbefalte tiltak

Fungerer med dagens tilstand men bør vurderes oppgradert i nær fremtid.

---

## Trapp

### Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr (TG 2)  
Trappen mangler håndløper langs vegg som er et krav iht dagens forskrift (TG 2)

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.  
Håndløper på vegg for bedre sikkerhet anbefales etablert.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil på loft.

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

Innvendige avløpsrør av støpejern har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer (TG 2 pga alder).

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

TG 2 pga alder.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Elektrisk

### Oppsummering

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

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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG 2 pga alder/manglende dokumentasjon.

### 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.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Bereider er plassert i rom uten sluk eller annen form for lekkasjesikring (TG 2). Ikke funnet nevneverdige avvik på bereder basert på visuell kontroll.

### Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

---

## Våtrom: Bad (leilighet mot øst)

### Oppsummering av overflater

Fallforhold:

10mm fall fra dør til sluk. Ellers noe motfall på gulv mellom sluk og knevegg.

Belegg er brettet opp langs vegger og ved dør og vannsikring vurderes derfor å være ivaretatt.

Normal slitasje på vegger og gulvbelegg med hensyn til alder.

TG 2 pga alder/slitasje.

### Anbefalte tiltak overflater

Badet er over normal forventet levetid og det bør derfor påregnes oppgraderinger. Inntil videre anbefales videre bruk av dusjkabinett.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

TG 2 pga alder.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Se «overflater» for mer informasjon.

### Oppsummering av ventilasjon

Svak ventilering. Avkast til kaldtloft med fare for kondensskader på loft ved tilførsel av damp fra bad (TG 2)

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere form for forsert avtrekk mot det fri for å unngå avdamping mot kaldtloft.

---



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
10.1.2024

Rapportdato  
12.1.2024

### Hjemmelshavere

Navn:	Johannes Thunes	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Magne Thunes	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Margrethe Sørnes	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Ove Thunes	Tilstede ved inspeksjon:	Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Nei**  
Ikke fremvist ved befarings. Må ettersendes for kontroll før rapport publiseres.

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn:	Thomas Frøyen	Telefon:	40099909
Firma:	Frøyen Takst AS	Epost:	thomas@froyentakst.no
Adresse:	Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke		



#### Om bygnings sakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt inspeksjon direkte på tak av sikkerhetsmessige årsaker.

### Informasjon om boligen

Adresse:	Vilhelm Bjerknes' vei 102, 5081 Bergen						
Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	160	Bruksnr:	938	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	- Slutten av 1700-tallet (opplyst)						
Boligtype:	Enebolig						

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE

Grunnmurer av tørrmurer av naturstein. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner/laft med trekledning i fasade. Vinduer/ytterdører med uisolerte glass i trekarmen. Etasjeskillere av trebjelkelag/tømmer. Saltak tekket med hollandsk glasert takstein.

##### OVERFLATER

Leil. Mot vest:

Gulv: Belegg i gang og kjøkken. Fliser på bad. Ellers tregulv, dels malt.

Vegg: Baderomsplater/respateks på bad. Ellers malte flater og dels synlig tømmer.

Tak: Malte flater.

Leil. Mot øst:

Gulv: Fliser på toalettrom og belegg på bad. Ellers tregulv og noe parkett/laminat.

Vegg: Baderomsplater/respateks på bad og toalettrom. Ellers malte flater og tapet.

Tak: Malte flater og noe himlingsplater.

##### OPPVARMING

Ildsted og varmepumpe. Varmekabler på bad. Ellers elektrisk.

## VENTILASJON

Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra kjøkken.

## OPPSUMMERING

Bygget er fredet og renovering/tiltak vil derfor naturlig være noe begrenset. Det er utført periodisk vedlikehold og dels renovering av enkelte deler av bygget. Generelt bærer bygget preg av elde og slitasje og med videre behov for renovering. Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1700-tallet og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Nye inngangsdører til leilighet mot øst.	Nei
2023	Montert varmepumpe i leilighet mot vest.	Nei
2023	Skiftet 2stk vinduer mot nord.	Nei
Ca 2018	Nye foringer i pipeløp.	Nei
2017	Utbedret drenering for taknedløp med drenerør til kum.	Nei
2017	Jekket opp deler av langvegg mot nord samt skiftet ut deler av grunnmur.	Nei
2013	Ny takteking.	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 byggeteknisk 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: Hovedbygg

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje - Leilighet mot vest	73	73	0	0	0
1. etasje - leilighet mot øst	111	90	21	0	0
2. etasje - Leilighet mot øst	110	110	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>294</b>	<b>273</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje - Leilighet mot vest	73	73	0	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entré: 6,4 m<sup>2</sup></li> <li>- Kjøkken: 10,2 m<sup>2</sup></li> <li>- Bad: 2,0 m<sup>2</sup></li> <li>- Spisestue: 20,4 m<sup>2</sup></li> <li>- Stue: 22,7 m<sup>2</sup></li> <li>- Soverom: 10,2 m<sup>2</sup></li> <li>Takhøyde stue: 2,76m</li> </ul>	
				1,1 m <sup>2</sup> går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	
1. etasje - leilighet mot øst	111	90	21	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entré/trapperom: 9,2 m<sup>2</sup></li> <li>- Kjøkken: 10,8 m<sup>2</sup></li> <li>- Hall/kontor: 15,6 m<sup>2</sup></li> <li>- Tv-stue: 17,6 m<sup>2</sup></li> <li>- Stue: 33,4 m<sup>2</sup></li> <li>Takhøyde stue: 2,83m</li> </ul>	- Bod med egen inngang: 20,6 m <sup>2</sup>
				3,4 m <sup>2</sup> går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	
2. etasje - Leilighet mot øst	110	97	13	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trapperom/gang: 11,4 m<sup>2</sup></li> <li>- Bad: 4,6 m<sup>2</sup></li> <li>- Soverom 1: 9,8 m<sup>2</sup></li> <li>- Soverom 2: 6,0 m<sup>2</sup></li> <li>- Gang: 6,4 m<sup>2</sup></li> <li>- Omklingsrom/gang: 7,5 m<sup>2</sup></li> <li>- Soverom 3: 16,2 m<sup>2</sup></li> <li>- Gang mot vest: 6,8 m<sup>2</sup></li> <li>- Værelse (eldre kjøkkenrom): 5,4 m<sup>2</sup></li> <li>- Stue: 21,3 m<sup>2</sup></li> <li>Takhøyde vaterhimling: +/- 2,30m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bod 1: 3,9 m<sup>2</sup></li> <li>- Bod 2: 8,7 m<sup>2</sup></li> </ul>
				1,6 m <sup>2</sup> går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>294</b>	<b>260</b>	<b>34</b>		

## Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
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?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

### Oppsummering av drenering

**TG-2**

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

Innvendig fuktmerker med saltutslag på vegger og fuktmerker i grunnen.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning.

TG 2 pga alder.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med dagens bruk av kjeller vurderes det å ikke være behov for akutte tiltak da det er utført tiltak med hensyn til drenering av vann fra taknedløp.

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur
Tørrmurer av naturstein.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

**Oppsummering av grunnmur og fundament****TG-2**

Eldre konstruksjon med noe utbedringer mot nord/vest (Se «tiltak» for mer informasjon). Ikke registrert synlig aktive svekkelser.  
Noe setninger i grunnen har ført til behov for oppgraderinger som nevnt over.  
Stedvise sprekker i grunnmur mot øst (TG 2)  
Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

## 6.3 Støttemur

## Beskrivelse

Tørrmur av naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ikke kontrollerbart

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Nei

**Oppsummering av støttemur****TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll utover normal slit/elde.

## 6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Grovkjeller

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

**Oppsummering av rom under terreng****TG-2**

Uinnredet kjeller (ikke målbart areal grunnet lav takhøyde).

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.  
TG 2 pga alder/slitasje/saltutslag.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Fungerer til dagens bruk. Det bør dog undersøkes og kontrolleres jevnlig for evt fukt/kondens. Det anbefales ikke å lagre fuktømfintlige gjenstander i kjelleren. På generelt grunnlag anbefales montering av rotoravfukter for bedre kontroll på innvendig klima.

## 6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Uisolerte vinduer/ytterdører med glass i trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte vinduer er skiftet (noe usikker alder på disse). Ellers flere originale vinduer (mulig de er skiftet etter byggeår, men dette er uvisst).	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Sprekk i glass på enkelte vinduer. Ellers dels slitte karmen samt muggsopp på innvendig karm til baderomsvindu i leilighet mot vest. Enkelte vinduer er noe trege å åpne/lukke. Noen nye takvinduer (TG 1)  Det er ikke benyttet beslag/vannbord under og over vinduer (TG 2)	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med unntak av behov for vedlikehold vil det måtte søkes om evt utbedringer/utskiftinger samt evt etablering av vannbord på vinduer (fredet bygning). Vedlikehold av karmen må påregnes, samt det anbefales å skifte ut glass med påviste sprekker.	

## 6.6 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning
Eldre bordkledning med stedvise utskiftinger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Skiftet kledning på arker ifm ny takteking. Ellers er det skiftet stedvise kledningsbord ved behov.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Fasader har større skjevheter, som er å anse som normalt med hensyn til alder på boligen. Kledning bærer preg av elde/slitasje og malings slitte flater med vedlikeholdsbehov.

Kledningen er ikke luftet.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendig besiktigelse. Stedvise mindre råteskader på ytterkledning (tilbygget del).

TG 2 pga alder/slitasje.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eventuelle tiltak må søkes om (fredet bygning). Det bør gjøres tiltak for utskifting, evt lokal utbedring, av registrert råte i kledning mot nordre del av tilbygg/bod. Ellers skraping og maling av kledning anbefales utført.

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

#### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Registrert forekomst av borebiller (boremel).

Naturlig ventilert med utettheter i overgang yttervegg/takkonstruksjon.

Generelt preg av elde/slitasje.

TG 2 pga alder/overnevnte.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler kontroll utført av skadedyrfirma med hensyn til forekomst av borebiller.

## 6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner mot sør av metall (nyere renner skiftet ifm ny takteking). Mot nord er det innebyggede renner med beslag av eldre dato.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nye renner mot sør ifm ny takteking (Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.)	

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-2</b>
Renner mot sør: TG 1 Renner mot nord: TG 2 pga alder.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Innebyggede renner (mot nord) er å anse som en risikokonstruksjon med hensyn til skadeforsikring ved utettheter. Anbefaler utvidet og periodisk kontroll av disse.	

## 6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres svai/nedbøy i takflaten (TG 2) Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. TG 2 pga alder/overnevnte.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Evt tiltak må søkes om (fredet bygning)	

## 6.10 Taktekking

Type tekking	Annet
Hollandsk glasert tegl.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/indekning 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-1

Selve taksteinen fremstår i normalt god stand. Ikke registrert synlige avvik ved besiktigelse fra bakkeplan.

## 6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Nei

#### Oppsummering av utstyr på tak

TG-2

Det var ikke bygningsregler på oppføringstidspunktet som regulerte krav til tilkomst til pipe over tak eller krav til bruk av snøfangere.  
TG 2 settes etter retningslinjer i NS3600.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Evt oppgradering må søkes om (fredet bygning)

## 6.12 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-3

Etasjeskille har store skjevheter (+/- 80mm).  
Dette er å anse som normalt med hensyn til alder.  
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ikke behov for akutte tiltak.

Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad

## 6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Tegl

Tegl med nyere innvendige pipeløp.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted	Vedovn
Ildsteder i begge leiligheter.	
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 bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-1</b>
Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.	

## 6.14 Kjøkken: Leilighet mot vest

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-2</b>
Registreres fuktskader under vask (TG 2)	
Eldre innredning med malt innredning og vaskebeslag i stål. Opplegg for hvitevarer. Funksjonell stand men kan med fordel pusses opp.	
<b>Anbefalte tiltak overflater og innredning</b>	
Generelt vedlikehold.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

## 6.15 Kjøkken: Leilighet mot øst

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Eldre innredning med malte fronter og vaskebeslag av stål. Opplegg for hvitevarer. Funksjonell stand men behov for noe vedlikehold.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

## 6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
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?	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

## 6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

#### Oppsummering av toalettrom

TG-2

Fliser på gulv og baderomsplater på vegg.

Inneholder:

- Gulvmontert toalett
- Servant

Veggplater buler og har utette skjøter. Generelt preg av alder/slitasje.

TG 2 pga alder/slitasje.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fungerer med dagens tilstand men bør vurderes oppgradert i nær fremtid.

## 6.18 Trapp

Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjoner.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

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

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr (TG 2)  
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift (TG 2)

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.  
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

## 6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør

Støpejern, Plast

Kombinasjon av støpejern og plast/pvc.  
Synlig lufting med plastrør på loft.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at det er lagt opp avløpsrør av plast til bad i leilighet mot øst.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
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?	Ja

#### Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil på loft.  
 Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.  
 Innvendige avløpsrør av støpejern har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer (TG 2 pga alder).  
 For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

#### 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.

## 6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nyere stoppekran og reduksjonsventil i kjeller mot vest. Ellers eldre vannrør av kobber i hele boligen.	
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

Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.  
 TG 2 pga alder.

### 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.

## 6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Sikringssskap er skiftet ut i nyere tid.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

### Oppsummering av elektrisk

**TG-2**

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

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 bygningsakkkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG 2 pga alder/manglende dokumentasjon.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innstallert mot øst i 2016 og 2023 i leilighet mot vest.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-1</b>
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

## 6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Plassert i kjeller.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2021	
Størrelse	
261 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Bereder er plassert i rom uten sluk eller annen form for lekkasjesikring (TG 2). Ikke funnet nevneverdige avvik på bereder basert på visuell kontroll.	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

## 6.24 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra kjøkken.

### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll utover hva som kan forventes med hensyn til alder.

Tilfredsstillende ikke dagens krav.

## 6.25 Våtrom: Bad (leilighet mot vest)

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Ja

### Oppsummering av våtrom

TG-3

Hulltaking er ikke foretatt da det registreres fuktskader i veggplater i dusjsone samt i tak. Vegg mot dusjsone består av laftet tømmer og det er derfor ikke foretatt hulltaking her.

Badet har støpejernsluk. Synlig membran i sluk, men denne er ikke klemt i sluk.

Det må påregnes renovering av badet.

TG 3 pga slitasjeskader og fuktskade i vegg i dusjsone.

### Anbefalte tiltak

Renovering av bad må påregnes.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

## 6.26 Våtrom: Bad (leilighet mot øst)

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og baderomsplater på vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Pusset opp tidlig 1990-tallet.



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?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

#### Oppsummering av overflater

**TG-2**

##### Fallforhold:

10mm fall fra dør til sluk. Ellers noe motfall på gulv mellom sluk og knevegg.

Belegg er brettet opp langs vegger og ved dør og vannsikring vurderes derfor å være ivaretatt.

Normal slitasje på vegger og gulvbelegg med hensyn til alder.

TG 2 pga alder/slitasje.

#### Anbefalte tiltak overflater

Badet er over normal forventet levetid og det bør derfor påregnes oppgraderinger. Inntil videre anbefales videre bruk av dusjkabinett.

### 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?	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?	Ja

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-2**

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

TG 2 pga alder.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Se «overflater» for mer informasjon.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder:	
- Gulvmontert toalett	
- Benkeskap med servant	
- Opplegg for vaskemaskin	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Normal bruksslitasje på innredning.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Ventilering stopper på kaldtloft, uten utkast mot det fri.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Svak ventilering. Avkast til kaldtloft med fare for kondensskader på loft ved tilførsel av damp fra bad (TG 2)	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Det anbefales å etablere form for forsert avtrekk mot det fri for å unngå avdamping mot kaldtloft.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Hulltaking er ikke foretatt grunnet vegger av stående plank med økt risiko for skader ved hulltaking. Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befarig, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader.	

### Dokumentasjon

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

## 6.27 Kryp Kjeller

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

## 6.28 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant