

Gullvikvegen 26 7802 NAMSOS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1954

BRA: 334 m²

BRA-i: 325 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

27

TG-2

34

TG-3

4

TG-IU

1

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, tilleggbygninger (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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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/34857>

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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 montert snøfangere i et begrenset område der taket er tekket med glatte metallplater.

Det er ikke etablert sikker adkomst / stige-trinn for feier til pipe på tak tekket med glatte metallplater.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må kompletteres for god personsikkerhet der dette ikke er montert.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad leilighet 4 (2.etg)

Oppsummering av overflater

Gulvet er flatt, motfall fra sluk inn mot dusjkabinett.

Det registreres fuktmerker /skade i takplater rundt ventilasjonskanal.

Våtromsplater er montert uten sokkellist / bunnskinne.

Det er fuktskader i baderomsdør.

Anbefalte tiltak overflater

Bruken av dusjkabinett må videreføres.

Skade i takplate bør utbedres.

Baderomsdør bør skiftes.

Det anbefales å etablere avrenningsmulighet inn til sluk fra alle tappesteder i rommet. Stipulert kostnad er et forsiktig estimat for opparbeidelse av tilfredsstillende avrenning til sluk fra alle tappesteder i rommet.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad/wc leilighet 3 (1.etg)

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til dusjvegg, lokalt fall til sluk i dusjsonen. Det gjøres oppmerksom på at dusjveggen bunnskinne er høyere enn tettesjikt ved dør og danner en avgrensning på gulvet til sluk fra øvrige tappesteder i rommet.

Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Det registreres svertesopp på silikonfuger i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Det må etableres en avrenningsmulighet til sluk fra alle tappesteder i rommet.

Misfarget fugemasse bør utbedres.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Våtrom: Bad/wc Leilighet 2 (1.etg)

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til dusjvegg, lokalt fall til sluk i dusjsonen. Det gjøres oppmerksom på at dusjveggens bunnskinne er høyere enn tettesjikt ved dør og danner en avgrensning på gulvet til sluk fra øvrige tappesteder i rommet.

Anbefalte tiltak overflater

Det må etableres en avrenningsmulighet til sluk fra alle tappesteder i rommet. Alternativt en spalte i dusjveggens bunnskinne for fri avrenning til sluk.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på drenering og utvendige sluk.

Anbefalte tiltak

Det er viktig at utvendig sluk holdes åpen for god avrenning av overflatevann. Ideelt bør fall på terreng ut fra grunnmur etableres.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres enkelte riss og sprekkdannelser i utvendig murpuss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Anbefalte tiltak

Riss og sprekkdannelser i murpuss bør tettes / fuges.

Vinduer og dører: Vinduer

Oppsummering

Det registreres at tettelister i vinduer fra 1989 er slitt.

Det er slark i vridere på vinduer fra 1989, det er tregheter i enkelte vinduer fra 2012.

Det er ikke påført silikon / fugemasse mellom vinduskarm og mur rundt enkelte vinduer på hovedhuset.

Anbefalte tiltak

Avvik bør lukkes.

Vinduer og dører: Velux takvindu

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at innvendige utforingslister er vinklet slik at inneluften ikke får vandre uhindret langs hele glassflaten. Dette øker risikoen for tidvis kondensering av innvendig glassflate.

Anbefalte tiltak

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men det orienteres likevel om forholdet.

Vinduer og dører: Dører

Oppsummering

Det registreres fuktskader i ytterdør til en leilighet, der er kosmetisk skade i dørblad til en hybelleilighet.

Anbefalte tiltak

Ytterdør med fuktskader anbefales skiftet.

Yttervegger

Oppsummering

Det ble ikke registrert synlig lufting i nedre del av liggende kledning over beslag.

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i områder rundt fuktmerker i konstruksjon og sotvann i overflater på pipe. Forholdene vurderes å være gamle forhold.

Enkelte avtrekk/ventilasjonskanaler på loftet er uisolert, avtrekk fra kjøkken har brudd, luft fra kjøkkenvifte føres ikke ut over tak.

Tilbygget er tilstrekkelig ventilert, det er ingen synlig lufting av loftet på hoveddel. Noe som bidrar til svekket luftutveksling på loftet.

For videre omtale se "Takkonstruksjon"

Anbefalte tiltak

Avvik på ventilasjonsrør på loftet må utbedres.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres mindre nedbøyninger /skjevheter i takrenner.

Anbefalte tiltak

Avvik bør lukkes. Det er viktig med jevnlig rengjøring for å sikre god avrenning til taknedløp.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i deler av takflaten.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak

Vindskier som er skiftet bør overflatebehandles, vindskier på hovedhuset som har opptrekk av fukt i endaved bør byttes.

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter ved tilbygg / vinkel på tak.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det er bulker i enkelte takplater og mønebeslag.

Det registreres rust i glatte takplater.

Det er observert rustdannelse på beslag.

Det er påvist avvik ved beslagsløsninger i gradrenner ved takrenner.

Det er benyttet metallplater som taktekking på flatt tak (takvinkel ca: 2°). Det registreres ingen symptomer på taklekkasjer, men valgt taktekking er ikke egnet til formålet.

Anbefalte tiltak

Utbedringer av enkelte beslagsløsninger / omtekking av taktekking over flatt tak anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Det må påregnes et økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalte avvik mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Største målte avvik gjelder i 2.etg.

Det registreres sporadisk knirk i gulv.

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

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.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er skade i gulvflis/brennbar plate foran vedovn i 2.etg.

Det er enkelte rustmerker i beslag rundt pipa.

Anbefalte tiltak

Avvik i flis foran vedovn bør utbedres.

Kjøkken: Hybelleilighet 2.etg

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Kjøkken: Leilighet 4 (2.etg)

Oppsummering av overflater og innredning

Det registreres fuktskader i laminatgulvet foran innredningen. Ingen skadelig fukt målt under befaringen.

Endre innredningen med enkelte bruksmerker / slitasje i overflater.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkenet fungerer med dagens tilstand, men pga. registrert slitasje bør en oppgradering vurderes.

Oppsummering av avtrekk

For omtale av ventilasjonsrør / kanal vises det til punkt "Loft".

Anbefalte tiltak avtrekk

Ventilasjonskanal må føres opp over tak.

Kjøkken: Leilighet 3 (1.etg)

Oppsummering av overflater og innredning

Det registreres fuktskade i sokkellist under oppvaskmaskin. Ingen skadelig fukt ble målt under befaringen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Ny sokkellist bør monteres, avvik lukkes.

Kjøkken: Leilighet 1 (1.etg)

Oppsummering av overflater og innredning

Det registreres enkelte fuktmerker/svelling med knirk i parkett foran innredningen. Ingen skadelig fukt ble målt under befaringen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Bygningsdelen fungerer med dette avvik, men det gjøres likevel oppmerksom på forholdet.

Toalettrom: Leilighet 4 (2.etg)

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Luftespalte for tilluft under dør bør etableres.

Trapp

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Enkelte avløpsledninger, avløpsledninger i 2.etg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør i 2.etg.

Vannledninger

Oppsummering

Det er etablert fordelerskap for hver leilighet i 1.etg.

Deler av anlegget i bygget har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med en fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken i hybelleilighet og leilighet i 2.etg.

Varmtvannsbereder: Leilighet 3 (1.etg)

Oppsummering

Det registreres rustskader i nedre del / bunnpanne på bereder.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av avvik er påregnelig.

Våtrom: Bad/wc hybelleilighet 2.etg

Oppsummering av overflater

Gulvet er tilnærmet flatt. Sluk, fallforhold lokalt til sluk under dusjkabinett var ikke mulig å kontrollere.

Pga. manglende fall på gulvet til sluk må det forventes ansamlinger av vann på gulvflaten som ikke vil ledes til sluk ved vannsøl ol.

Våtromsplater av eldre "type", ikke montert over sokkellist.

Anbefalte tiltak overflater

Bruken av dusjkabinett må videreføres.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det ene sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Membran / tettesjikt i avlastningssluk lot seg ikke påvise / kontrollere.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg.

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

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Våtrom: Bad leilighet 4 (2.etg)

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).

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

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Eldre støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Oppsummering av ventilasjon

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

Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

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

Oppsummering av fukt

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjsonen. Tilgjengelig vegg med dør ble derfor valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Det ble registrert helt treverk i vegg uten mulighet for kontroll av fukt i vegg på valgt sted.

Ved andre fuktundersøkelser inne i våtrommet ble det ikke registrert avvik ved fuktsøk i overflater rundt fuktmerker i tak ved ventildeksel.

Anbefalte tiltak fukt

Fuktskader i takplater bør skiftes.

Våtrom: Bad/wc hybelleilighet (1.etg)

Oppsummering av overflater

Gulvet har lokalt svakt fall til sluk. Fallforhold under dusjkabinett var ikke mulig å kontrollere.

Det er liten høydeforskjell mellom sluk og tettesjikt ved døråpning.

Våtromsplater av eldre "type". Det er ikke montert sokkelist under plater.

Anbefalte tiltak overflater

Bruken av dusjkabinett må videreføres.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderomsinnredningen.

Klosettet er løst.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskader i servantskap bør utbedres.

Klosettet må festes bedre til gulv.

Våtrom: Bad/wc leilighet 3 (1.etg)

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er skade i dusjvegg /skinne.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Avvik på dusjvegg bør utbedres.

Våtrom: Bad/wc leilighet 1 (1.etg)

Oppsummering av overflater

Det registreres svertesopp på silikonfuger i dusjonen.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det er etablert eget sikringsskap til hver leilighet i bygget.

Renovering av sikringsskap, ny installasjon på hybelleilighet 1.etg i 2012.

Ny installasjon på leiligheter 1.etg i 2012.

NTE utførte EI-kontroll i desember 2024. NTE lukket alle funn/avvik i en egen jobb i januar 2025.

Anbefalte tiltak

Viser til el-kontroll utført av NTE elektro.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger ingen tegninger av leilighet i 2.etg.

Hybelleilighet i 2.etg er omtalt som disponibelt areal på byggegodkjente tegninger datert 04.09.89.

Det anbefales ytterligere undersøkelser, om tiltaket krever en søknad om bruksendring.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.9.2025

Rapportdato
6.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **AKEI AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Frode Kvaløseter** Telefon: **92208459**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag** Epost: **frode.kvaloeter@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Byggmester/takstmann

Egne premisser:

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

Tilleggsbygg slik som garasje ol. er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Bygget benyttes i næringsvirksomhet og følger ikke kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal og moderniseringsdepartementet. Følgelig gjelder ikke premisser opplistet i pkt. 2 på side 3 i rapporten.

Tilstandsrapporten er en teknisk rapport for vedlikeholdsplanlegging av byggverk. Hensikten med tilstandsanalysene er å tidlig fange opp skader og vedlikeholdsbehov som et ledd i forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommer (FDV).

Denne typen vedlikeholdsplanlegging bidrar til å opprettholde bygningens tekniske standard og å redusere vedlikeholdskostnadene sett over bygningens brukstid. Det legges spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som etter takstmannens skjønn er særlig relevante ved forvaltning og driftsplanlegging for vedlikehold av bygninger. Tilstandsrapporten skal være et grunnlag for planlegging på kort og lang sikt og et grunnlag for beregning av de økonomiske konsekvensene av bygningens tilstand.

Rapportens struktur Rapportens struktur, metodikk og termologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til (Norsk standard) NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningssdeler). Med mindre annet fremgår, er rapporten basert på undersøkelsesnivå 1. Det gjennomføres derfor kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.

Informasjon om boligen

Adresse: **Gullvikvegen 26, 7802 Namsos**

Kommunenr: **5007** Gårdsnr: **65** Bruksnr: **485** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1954 - Byggegodkjente bygningstegninger**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Flermannsbolig oppdelt med 4 leiligheter og 2 hybelleiligheter oppført på støpt plate. Veggkonstruksjoner er oppført i betong og bindingsverk utvendig påført malt puss og kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Uthus i 2 etasjer oppført på grunnmur i betong. Vegger er oppført i bindingsverk kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Vinduer har 2-lags glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1989	Tilbygg på eksisterende bygning.	Nei
2012	Opparbeidelse av 3 leiligheter i 1.etg.	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 byggteknisk 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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	334	325	9	0	0
Uthus	55	0	55	0	0
Totalt m²	389	325	64	0	0

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet 1 (1.etg)	57	57	0	0	0
Leilighet 2 (1.etg)	50	50	0	0	0
Leilighet 3 (1.etg)	65	65	0	0	0
Hybelleilighet 1 (1.etg)	15	15	0	0	0
Fellesareal 1.etg	5	0	5	0	0
Leilighet 4 (2.etg)	107	107	0	0	0
Hybelleilighet 2 (2.etg)	31	31	0	0	0
Fellesareal 2.etg	4	0	4	0	0
Totalt m²	334	325	9	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Leilighet 1 (1.etg)	57	57	0	Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad.	
Leilighet 2 (1.etg)	50	50	0	Entre, stue, kjøkken, 2 soverom, bad.	
Leilighet 3 (1.etg)	65	65	0	Entre, stue, kjøkken, gang, 2 soverom, bad.	
Hybelleilighet 1 (1.etg)	15	13	2	Soverom /alkove, bad.	1 bod.
Fellesareal 1.etg	5	0	5		Trappegang.
Leilighet 4 (2.etg)	107	107	0	Gang, stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom, toalett, bad.	
Hybelleilighet 2 (2.etg)	31	28	3	Stue / alkove, kjøkken, bad.	1 bod.
Fellesareal 2.etg	4	0	4		Trappegang.
Totalt m²	334	320	14		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	32	0	32	0	0
2. etasje	23	0	23	0	0
Totalt m²	55	0	55	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	29	23	6
Totalt m²	29	23	6

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	32	0	32		Trapperom, 3 boder.
2. etasje	23	0	23		Gang, 1 bod.
Totalt m²	55	0	55		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på drenering og utvendige sluk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er viktig at utvendig sluk holdes åpen for god avrenning av overflatevann. Ideelt bør fall på terreng ut fra grunnmur etableres.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Plate på mark
Grunnmur med støpt plate på mark, ringmur i betong og lettklinkerblokker utvendig pusset.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres enkelte riss og sprekkdannelser i utvendig murpuss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Riss og sprekkdannelser i murpuss bør tettes / fuges.	

6.3 Vinduer og dører: Vinduer

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er skiftet i 1989, 2012 og 2021.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
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
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres at tettelister i vinduer fra 1989 er slitt. Det er slark i vridere på vinduer fra 1989, det er tregheter i enkelte vinduer fra 2012. Det er ikke påført silikon / fugemasse mellom vinduskarm og mur rundt enkelte vinduer på hovedhuset.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Avvik bør lukkes.	

6.4 Vinduer og dører: Velux takvindu

Beskrivelse	
Det er montert 3 velux takvinduer i leilighet 3.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alder på vinduer er ukjent.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det gjøres oppmerksom på at innvendige utforingslister er vinklet slik at inneluften ikke får vandre uhindret langs hele glassflaten. Dette øker risikoen for tidvis kondensering av innvendig glassflate.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men det orienteres likevel om forholdet.	

6.5 Vinduer og dører: Dører

Beskrivelse	
Ytterdører i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdører skiftet i tidsrommet 2010 til 2013.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres fuktskader i ytterdør til en leilighet, der er kosmetisk skade i dørblad til en hybelleilighet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterdør med fuktskader anbefales skiftet.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Murpuss
Vegggkonstruksjoner oppført i bindingsverk kledd med liggende panel og vegger i betong utvendig pusset og malt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det ble ikke registrert synlig lufting i nedre del av liggende kledning over beslag.	
Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Loftet er et kaldtloft. Adkomst til loft er via en uisolert luke på hybelleilighet.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-2	
Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i områder rundt fuktmerker i konstruksjon og sotvann i overflater på pipe. Forholdene vurderes å være gamle forhold.	
Enkelte avtrekk/ventilasjonskanaler på loftet er uisolert, avtrekk fra kjøkken har brudd, luft fra kjøkkenvifte føres ikke ut over tak.	
Tilbygget er tilstrekkelig ventilert, det er ingen synlig lufting av loftet på hoveddel. Noe som bidrar til svekket luftutveksling på loftet.	
For videre omtale se "Takkonstruksjon"	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Avvik på ventilasjonsrør på loftet må utbedres.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging): (Leilighet 3)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon.	
Konstruksjonsprinsipp	Tretak
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-1**

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktive lekkasjer eller kondensproblemer blir registrert.

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
------	--------

Takrenner og nedløp i metall.

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

Takrenner har blitt skiftet, årstall ukjent.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
---	-----

Oppsummering av renner og nedløp**TG-2**

Det registreres mindre nedbøyninger /skjevheter i takrenner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avvik bør lukkes. Det er viktig med jevnlig rengjøring for å sikre god avrenning til taknedløp.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
-----------------	--------

Inspisert fra	På tak
---------------	--------

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?	Ja
---	----

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Det registreres svai/nedbøy i deler av takflaten.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vindskier som er skiftet bør overflatebehandles, vindskier på hovedhuset som har opptrekk av fukt i endevend bør byttes.

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter ved tilbygg / vinkel på tak.

6.11 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Taket er tekket med steinbelagte metallplater og glatte metallplater.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alder på takplater er for undertegnende ukjent.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har takkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking

TG-2

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det er bulker i enkelte takplater og mønebeslag.

Det registreres rust i glatte takplater.

Det er observert rustdannelse på beslag.

Det er påvist avvik ved beslagsløsninger i gradrenner ved takrenner.

Det er benyttet metallplater som taktekking på flatt tak (takvinkel ca: 2°). Det registreres ingen symptomer på taklekkasjer, men valgt taktekking er ikke egnet til formålet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbredninger av enkelte beslagsløsninger / omtekking av taktekking over flatt tak anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Det må påregnes et økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
----------------------------	----

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
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 montert snøfanger i et begrenset område der taket er tekket med glatte metallplater.	
Det er ikke etablert sikker adkomst / stigetrinn for feier til pipe på tak tekket med glatte metallplater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må kompletteres for god personsikkerhet der dette ikke er montert.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et 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 totale avvik mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Største målte avvik gjelder i 2.etg.	
Det registreres sporadisk knirk i gulv.	
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	
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.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Teglpipes fra byggeår, rehabilitert med nytt røykrør i oktober 2025.	
Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Vedovn
Det er montert vedovn i leilighet 4.	
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?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det er skade i gulvflis/brennbar plate foran vedovn i 2.etg.	
Det er enkelte rustmerker i beslag rundt pipa.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Avvik i flis foran vedovn bør utbedres.	

6.15 Kjøkken: Hybelleilighet 2.etg

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
Ingen symptomer på skader.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Det er montert kullfitervifte over stekesonen.	
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.	

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Det registreres fuktskader i laminatgulvet foran innredningen. Ingen skadelig fukt målt under befaringen.	
Endre innredningen med enkelte bruksmerker / slitasje i overflater.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Kjøkkenet fungerer med dagens tilstand, men pga. registrert slitasje bør en oppgradering vurderes.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-2
For omtale av ventilasjonsrør / kanal vises det til punkt "Loft".	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Ventilasjonskanal må føres opp over tak.	

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 uten symptomer på skader.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekk over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Ingen symptomer på skader.

6.18 Kjøkken: Leilighet 3 (1.etg)**Overflater og innredning**

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

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Det registreres fuktskade i sokkellist under oppvaskmaskin. Ingen skadelig fukt ble målt under befaringen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Ny sokkellist bør monteres, avvik lukkes.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Det er montert mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Ingen symptomer på skader.

6.19 Kjøkken: Leilighet 2 (1.etg)**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**

Ingen symptomer på skader.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Det er mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Ingen symptomer på skader.

6.20 Kjøkken: Leilighet 1 (1.etg)**Overflater og innredning**

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

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Det registreres enkelte fuktmerker/svelling med knirk i parkett foran innredningen. Ingen skadelig fukt ble målt under befaringen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Bygningsdelen fungerer med dette avvik, men det gjøres likevel oppmerksom på forholdet.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Det er mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Ingen symptomer på skader.

6.21 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det foreligger ingen tegninger av leilighet i 2.etg.
Hybelleilighet i 2.etg er omtalt som disponibelt areal på byggegodkjente tegninger datert 04.09.89.
Det anbefales ytterligere undersøkelser, om tiltaket krever en søknad om bruksendring.

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse for hybelleilighet i 1.etg med ombygging /tilbygg datert 29.12.89.
Det er fremlagt ferdigattest på ombygging / opparbeidelse av 3 leiligheter i 1.etg datert 20.09.2012.

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

6.22 Toalettrom: Leilighet 4 (2.etg)

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
---	-----

Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
------------------	------------------

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd susterne?	Nei
---------------------------	-----

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Luftespalte for tilluft under dør bør etableres.

6.23 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp i felles trappegang.

Er det manglende rekkverk?	Nei
----------------------------	-----

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
-----------------------------------	-----

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
-----------------------------------	-----

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
---	-----

Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
--------------------------------	----

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av trapp

TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.24 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i plast og støpejern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble i 2012 lagt opp nye avløpsrør i bygget til leiligheter i 1.etg. Øvrige avløpsledninger bygget har ukjente installasjonsår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
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
Enkelte avløpsledninger, avløpsledninger i 2.etg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør i 2.etg.	

6.25 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system, Plast
Synlige vannrør i kobber og plast (rør i rør).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannledninger for leiligheter i 1.etg fra 2012. Årstall for arbeid / utskiftinger utover dette er for undertegnende ukjent.	
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?	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
Det er etablert fordelerskap for hver leilighet i 1.etg.	
Deler av anlegget i bygget har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med en fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken i hybelleilighet og leilighet i 2.etg.	

6.26 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-IU
Det er etablert eget sikringsskap til hver leilighet i bygget.	
Renovering av sikringsskap, ny installasjon på hybelleilighet 1.etg i 2012. Ny installasjon på leiligheter 1.etg i 2012.	
NTE utførte EI-kontroll i desember 2024. NTE lukket alle funn/avvik i en egen jobb i januar 2025.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Viser til el-kontroll utført av NTE elektro.	

6.27 Varmtvannsbereder: Leilighet 4 (2.etg)

Plassering bereder
Bad
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2011

Størrelse	
198 ltr.	
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
Ingen symptomer på skader.	
PS. Berederen er plassert på bad i tilleggende hybelleilighet.	

6.28 Varmtvannsbereder: Hybelleilighet 2.etg

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2012	
Størrelse	
116 ltr.	
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
Ingen symptomer på skader.	
(Bereder plassert på teknisk rom i hybelleilighet 1.etg).	

6.29 Varmtvannsbereder: Hybelleilighet 1.etg

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2012	
Størrelse	
116 ltr.	
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
Ingen symptomer på skader.	

6.30 Varmtvannsbereder: Leilighet 3 (1.etg)

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2011	
Størrelse	
198 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Det registreres rustskader i nedre del / bunnpanne på bereder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av avvik er påregnelig.	

6.31 Varmtvannsbereder: Leilighet 2 (1.etg)

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2011	
Størrelse	
198 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.32 Varmtvannsbereder: Leilighet 1 (1.etg)

Plassering bereder	
Bad	

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2012	
Størrelse	
198 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.33 Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig ventilasjon
Bygningen er utstyrt med naturlig ventilasjon.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Bygningen har etablert naturlig ventilasjon for hver leilighet i bygningen. Funksjon blir opp mot normal bruksbelastning vurdert tilfredsstillende.	
Byggesak er ikke kontrollert. Det er ikke tatt stilling til krav om balansert ventilasjon for leiligheter fra 2012-2013.	

6.34 Våtrom: Bad/wc hybelleilighet 2.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent år for oppussing.	
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?	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?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet er tilnærmet flatt. Sluk, fallforhold lokalt til sluk under dusjkabinett var ikke mulig å kontrollere.

Pga. manglende fall på gulvet til sluk må det forventes ansamlinger av vann på gulvflaten som ikke vil ledes til sluk ved vannsøl ol.

Våtromsplater av eldre "type", ikke montert over sokkellist.

Anbefalte tiltak overflater

Bruken av dusjkabinett må videreføres.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det ene sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Membran / tettesjikt i avlastningssluk lot seg ikke påvise / kontrollere.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg.

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

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett, dusjkabinett, bereder og opplegg for vaskeamskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ingen symptomer på skader.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Det er montert elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom uten å registrere symptomer på skader.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nye overflater og innredning i ca: 2011.	
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?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
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	
Gulvet er flatt, motfall fra sluk inn mot dusjkabinett. Det registreres fuktmerker /skade i takplater rundt ventilasjonskanal. Våtromsplater er montert uten sokkellist / bunnskinne. Det er fuktskader i baderomsdør.	
Anbefalte tiltak overflater	
Bruken av dusjkabinett må videreføres. Skade i takplate bør utbedres. Baderomsdør bør skiftes. Det anbefales å etablere avrenningsmulighet inn til sluk fra alle tappesteder i rommet. Stipulert kostnad er et forsiktig estimat for opparbeidelse av tilfredsstillende avrenning til sluk fra alle tappesteder i rommet.	
Utbedringskostnader overflater	50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2	
Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg). Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet. Eldre støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Fuktskade i servantskap bør utbedres.	

Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig
Det er etablert 2 ventiler i tak.	
Oppsummering av ventilasjon TG-2	
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Rommet mangler tilluft og ventiler av rommet blir redusert.	

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Ja

Oppsummering av fukt

TG-2

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjsonen. Tilgjengelig vegg med dør ble derfor valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Det ble registrert helt treverk i vegg uten mulighet for kontroll av fukt i vegg på valgt sted.

Ved andre fuktundersøkelser inne i våtrommet ble det ikke registrert avvik ved fuktsøk i overflater rundt fuktmerker i tak ved ventildeksel.

Anbefalte tiltak fukt

Fuktskader i takplater bør skiftes.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.36 Våtrom: Bad/wc hybelleilighet (1.etg)

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Årstall for tiltak / oppussing er ukjent.

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

Gulvet har lokalt svakt fall til sluk. Fallforhold under dusjkabinett var ikke mulig å kontrollere.

Det er liten høydeforskjell mellom sluk å tettesjikt ved døråpning.

Våtromsplater av eldre "type". Det er ikke montert sokkelist under plater.

Anbefalte tiltak overflater

Bruken av dusjkabinett må videreføres.

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?

Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderomsinnredningen.

Klosettet er løst.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskader i servantskap bør utbedres.

Klosettet må festes bedre til gulv.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Det er ekeltrisk avtrekksvifte på vegg.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-0

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-1

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende uten å registrere symptomer på skader.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.37 Våtrom: Bad/wc leilighet 3 (1.etg)

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er fra 2012.

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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-3
Gulvet har fall til dusjvegg, lokalt fall til sluk i dusjsonen. Det gjøres oppmerksom på at dusjveggs bunnskinne er høyere enn tettesjikt ved dør og danner en avgrensning på gulvet til sluk fra øvrige tappesteder i rommet. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen. Det registreres svertesopp på silikonfuger i dusjsonen.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det må etableres en avrenningsmulighet til sluk fra alle tappesteder i rommet. Misfarget fugemasse bør utbedres.	
Utbedringskostnader overflater	Under 10 000

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?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett, dusjhjørne, bereder og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er skade i dusjvegg /skinne.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Avvik på dusjvegg bør utbedres.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Det er montert elektrisk avtrekksvifte i tak.

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-1

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjonen. Tilgjengelig vegg ved dør ble derfor valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Denne plasseringen kan likevel kunne gi indikasjon på eventuell fuktskade i i bunnsvill. Ingen symptomer på fuktskader i hulltakingen ble registrert.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.38 Våtrom: Bad/wc Leilighet 2 (1.etg)

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er fra 2012.

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?	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-3
Gulvet har fall til dusjvegg, lokalt fall til sluk i dusjsonen. Det gjøres oppmerksom på at dusjveggens bunnskinne er høyere enn tettesjikt ved dør og danner en avgrensning på gulvet til sluk fra øvrige tappesteder i rommet.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det må etableres en avrenningsmulighet til sluk fra alle tappesteder i rommet. Alternativt en spalte i dusjveggens bunnskinne for fri avrenning til sluk.	
Utbedringskostnader overflater	Under 10 000

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?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett, dusjhørne, 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
Ingen symptomer på skader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er elektrisk avtrekksvifte i tak.	
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-1
Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjonen. Tilgjengelig vegg ved dør ble derfor valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Denne plasseringen kan likevel kunne gi indikasjon på eventuell fuktskade i i bunnsvill. Ingen symptomer på fukt på kontrollert sted ble registrert.	

Dokumentasjon

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

6.39 Våtrom: Bad/wc leilighet 1 (1.etg)

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2012.	
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?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Det registreres svertesopp på silikonfuger i dusjsonen.	
Anbefalte tiltak overflater	
Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.	

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?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett, innfellbare dusjdører, bereder og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Det er elektrisk avtrekksvifte i tak.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
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-1
Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjsonen. Tilgjengelig vegg ved dør ble derfor valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Denne plasseringen kan likevel kunne gi indikasjon på eventuell fuktskade i i bunnsvill. Ingen fuktskader i hulltakingen ble registrert.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.40 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse
Det gjøres oppmerksom på skader i gulvflis ved inngangsdør til leilighet 1 i 1.etg, hull i gipsvegg bak dør til soverom på leilighet 3 i 1.etg og forekomst av heksesot i leilighet 4 som ligger i 2.etg. Punktet innvendige overflater er ikke vurdert og kontrollert spesielt, men det gjøres spesielt oppmerksom på overnevnte forhold.

6.41 Krypkjeller

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

6.42 Støttemur

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

6.43 Rom under terreng

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

6.44 Balkong, terrasse, platting

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

6.45 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.46 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant