

Klingenbergvegen 6 7820 SPILLUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2002

BRA: 102 m²

BRA-i: 97 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

10

TG-2

20

TG-3

3

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, tilleggssbygninger (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/35677>

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

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres skader i enkelte taknedløp, taknedløp på tak over bod mangler.

Anbefalte tiltak

Taknedløp må kompletteres, nedløpsrør med skader bør byttes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er krav til snøfanger på de deler av takkonstruksjonen der takvinkel er over 27 grader.

Anbefalte tiltak

Snøfangere må kompletteres, monteres der takvinkel er over 27 grader.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Det gjøres oppmerksom på at våtromsplater ikke er montert over sokkelist, endaved på våtromsplater er ikke forseglet med silikon.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør monteres dusjkabinett med tette vegger for å begrense fuktbelastningen med fritt vann på vegger. Dette vil også frigjøre avrenningsmuligheten til sluk fra øvrige tappesteder i rommet.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Taknedløp bak bod/carport mangler.

Anbefalte tiltak

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Avvik vedr. taknedløp må utbedres.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres høy slitasje i markterrasse i hage.

Anbefalte tiltak

Påkostninger av eksisterende terrasse, alternativt opparbeidelse av ny terrasse er påregnelig.

Vinduer og dører: Vinduer

Oppsummering

Karmer og utvendig omramming er værslitt.

Anbefalte tiltak

Rengjøringer og overflatebehandlinger må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres fuktskader / utbuling i enkelte finerplater.

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

Anbefalte tiltak

Deler av fasaden bør overflatebehandles.

Finerplater med skade bør skiftes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er registrert aktivitet etter mus på loftet. Musefeller er utplassert.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang av museaktivitet, mulige skader forårsaket av dette er påkrevd.

Taktekking

Oppsummering

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

Det er skade i takstein ved takstige til pipe.

Anbefalte tiltak

Skadd takstein må skiftes, takflaten rengjøres for mose.

Det er behov for overflatebehandling av vindskier.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Deksel over lysarmatur mangler. Det registreres sug i kanal ved enkel test.

Anbefalte tiltak avtrekk

Avvik bør lukkes.

Kjøkken: Hybelkjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det registreres enkelte bruksmerker i benkeplate, skade etter utsyr.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Ny benkeplate bør monteres.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak

Luftespalte for tilluft under dør bør etableres for optimal ventilering.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsanlegget 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.

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskap og er plassert på toalettrom. Hovedstoppekraner og vannmålere er plassert i fordelerskap og i benk på hybelkjøkken.

Det er skade i dør på fordelerskap.

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

Anbefalte tiltak

Skade i dør på fordelerskap må utbedres. Kursfortegnelse fremskaffes.

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

Elektrisk

Oppsummering

Det ligger dokumentasjon på arbeid utført på det elektriske anlegget i tidsrommet 2019 til 2021 i Boligmappa. Sluttkontroll for installasjon av nye strømmålere ligger i sikringsskap.

Utover risikovurdering er ikke fremlagt samsvarserklæring på hovedinstallasjon i 2002.

Anbefalte tiltak

Pga. mangelfull dokumentasjon på deler av anlegget anbefales en utvidet el-kontroll for full visshet rundt tilstand på det etablerte anlegget.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Filter er tilsmusset og bør skiftes.

Det registreres liten tilluftspalte under dører til enkelte rom.

Anbefalte tiltak

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

Tilfredsstillende tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering i alle rom.

Ventilasjonsaggregat i hovedleilighet må kontrolleres når forholdene ligger til rette.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Det måles lokalt fall på gulv til sluk i avgrenset dusjsone. Gulvet utenfor dusjsonen er flatt. Det vil være fare for at vannsøl ol. utenfor dusjsonen ikke vil ledes til sluk.

Det registreres bom / skader i gulvflis under vindu.

Det registreres krymp/sprekker i silikonfuger.

Det gjøres oppmerksom på at våtromsplater ikke er montert på sokkelist. Det er ten til opptrekk av fukt i endevend, en del merker i plater etter eldre innredninger ol.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det var ikke mulig å kontrollere membran / utførelse i sluk.

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

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.

Nytt blendelukk til avløpsrør i gulv bør monteres.

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

Oppsummering av fukt

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

Det er synlige tegn til opptrekk av fukt i våtromsplater i dusjsonen uten at det ble registrert avvik ved overflatesøk under befaringen.

Anbefalte tiltak fukt

Dusjkabinett bør monteres i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

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

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 sanitærutstyr

Klosettet er løst.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Klosettet bør festes bedre til gulv.

Oppsummering av ventilasjon

Det er for liten luftespalte under dør.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Større luftespalte under dør bør etableres for optimal ventilering.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det var ikke tilrettelagt for adkomst til loft over hovedleiligheten under befaringen. Inspeksjon og vurdering av loftet er ikke foretatt.

Anbefalte tiltak

Lås til loftsluke bør fremskaffes slik at loftet kan inspiseres og kontrolleres.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt mindre endringer på boligen fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel, er ikke søknadsppliktige tiltak.

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat og røykvarslere eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.9.2025

Rapportdato
1.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Namsos kommune**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Frode Kvaløsæter** Telefon: **92208459**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag** Epost: **frode.kvaloseter@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.

Informasjon om boligen

Adresse: **Klingenbergvegen 6, 7820 Spillum**

Kommunenr:	5007	Gårdsnr:	23	Bruksnr:	82	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2002 - Ferdigattest						
Boligtype:	Enebolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i én etasje på støpt plate på mark. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekktet med betongstein. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (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.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	102	97	5	0	4
Totalt m²	102	97	5	0	4

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	102	97	5	2 vindfang, 2 ganger, stue, stue med hybelkjøkken, kjøkken, 2 bad/wc, wc, 2 soverom.	Utvendig bod.
Totalt m²	102	97	5		

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 dreneringen.	
Taknedløp bak bod/carport mangler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.	
Avvik vedr. taknedløp må utbedres.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Støpt plate på mark.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Det er etablert en markterrasse foran ytterdør og en markterrasse i hage.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-2**

Det registreres høy slitasje i markterrasse i hage.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påkostninger av eksisterende terrasse, alternativt opparbeidelse av ny terrasse er påregnelig.

6.4 Vinduer og dører: Dører

Beskrivelse

Ytterdører i malt utførelse med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Dører er skiftet i 2011 og 2017.

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-1**

Ingen symptomer på skader.

6.5 Vinduer og dører: Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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?

Ja

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

Karmen og utvendig omramming er værslitt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøringer og overflatebehandlinger må påregnes.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk kledd med stående tømmermannspanel. Det er glatte malte finerplater under vinduer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
Det registreres fuktskader / utbuling i enkelte finerplater.	
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Deler av fasaden bør overflatebehandles.	
Finerplater med skade bør skiftes.	

TG-2

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Det er etablert et kaldtloft med adkomst via en isolert luke med nedfellbar stige.	
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)**TG-2**

Det er registrert aktivitet etter mus på loftet. Musefeller er utplassert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang av museaktivitet, mulige skader forårsaket av dette er påkrevd.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

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

Det var ikke tilrettelagt for adkomst til loft over hovedleiligheten under befaringen. Inspeksjon og vurdering av loftet er ikke foretatt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lås til loftsluke bør fremskaffes slik at loftet kan inspiseres og kontrolleres.

6.9 Renner og nedløp

Type

Metall

Takrenner og nedløp i metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

Oppsummering av renner og nedløp**TG-3**

Det registreres skader i enkelte taknedløp, taknedløp på tak over bod mangler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taknedløp må kompletteres, nedløpsrør med skader bør byttes.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Taket er et saltak.

Inspisert fra

På tak

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Takstein
Taket er tekket med betongstein.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei
Har takkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	
Det er skade i takstein ved takstige til pipe.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skadd takstein må skiftes, takflaten rengjøres for mose.	
Det er behov for overflatebehandling av vindskier.	

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 krav til snøfanger på de deler av takkonstruksjonen der takvinkel er over 27 grader.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfangere må kompletteres, monteres der takvinkel er over 27 grader.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn
------	---------------------

Plate på mark (støpt betong mot grunn).

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
---	-----

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
-----------	---------

Det er montert en elementpipe i boligen.
--

Er det montert ildsted?	Nei
-------------------------	-----

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
--	-----

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
---	-----

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
--------------------------------------	-----------

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
--	-----

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
--	-----

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-1**

Ingen symptomer på skader.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Innredning i enkel standard uten symptomer på skader utover normal bruksslitasje.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Det er montert mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

Deksel over lysarmatur mangler. Det registreres sug i kanal ved enkel test.

Anbefalte tiltak avtrekk

Avvik bør lukkes.

6.16 Kjøkken: Hybelkjøkken**Overflater og innredning**

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

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

Det registreres enkelte bruksmerker i benkeplate, skade etter utsyr.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Ny benkeplate bør monteres.

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.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt mindre endringer på boligen fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel, er ikke søknadsppliktige tiltak.	
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
Ferdigattest utsendt i 2002. Bygningen er i dag klassifisert som offentlig tjenesteyting "Institusjon". Det ligger inn søknad hos kommunen om omdisponering til boligformål.	
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?	Ja
Brannslukningsapparat og røykvarslere eldre enn 10 år.	

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk i tak.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Luftespalte for tilluft under dør bør etableres for optimal ventilering.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

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
Avløpsanlegget 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.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Synlige vannrør i kobber og plast (rør i rør).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Alder på tiltak er 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
Fordelerskap og er plassert på toalettrom. Hovedstoppekraner og vannmålere er plassert i fordelerskap og i benk på hybelkjøkken.	
Det er skade i dør på fordelerskap.	
Vannrør er fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skade i dør på fordelerskap må utbedres. Kursfortegnelse fremskaffes.

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

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
---	-----

Type sikringer	Automatsikringer
----------------	------------------

Det er montert 2 sikringsskap og 2 strømmålere i boligen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

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 sikringsskap ikke er tette?	Nei
---	-----

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
--	--------------

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
---	--------------

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Det ligger dokumentasjon på arbeid utført på det elektriske anlegget i tidsrommet 2019 til 2021 i Boligmappa. Sluttkontroll for installasjon av nye strømmålere ligger i sikringsskap.

Utover risikovurdering er ikke fremlagt samsvarserklæring på hovedinstallasjon i 2002.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga. mangelfull dokumentasjon på deler av anlegget anbefales en utvidet el-kontroll for full visshet rundt tilstand på det etablerte anlegget.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2000	
Størrelse	
115 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?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon.	
NB. Ventilasjonsaggregat i hovedleilighet var ikke tilgjengelig under befaringen. Kontroll av filter mm. er ikke foretatt.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Filter skiftet i 2022.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ja
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Filter er tilsmusset og bør skiftes.

Det registreres liten tilluftspalte under dører til enkelte rom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

Tilfredsstillende tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering i alle rom.

Ventilasjonsaggregat i hovedleilighet må kontrolleres når forholdene ligger til rette.

6.24 Våtrom: Bad/vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Innredning er skiftet, årstall 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?

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?

Ja

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-2**

Det måles lokalt fall på gulv til sluk i avgrenset dusjsone. Gulvet utenfor dusjsonen er flatt. Det vil være fare for at vannsøl ol. utenfor dusjsonen ikke vil ledes til sluk.

Det registreres bom / skader i gulvflis under vindu.

Det registreres krymp/sprekker i silikonefuger.

Det gjøres oppmerksom på at våtromsplater ikke er montert på sokkelist. Det er ten til opptrekk av fukt i endeved, en del merker i plater etter eldre innredninger ol.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann i påvente av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

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

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 var ikke mulig å kontrollere membran / utførelse i sluk.

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

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.

Nytt blendelukk til avløpsrør i gulv bør monteres.

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd susterne til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ingen symptomer på skader.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Det er etablert mekanisk avtrekk 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?

Ja

Oppsummering av fukt**TG-2**

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

Det er synlige tegn til opptrekk av fukt i våtromsplater i dusjsonen uten at det ble registrert avvik ved overflatesøk under befaringen.

Anbefalte tiltak fukt

Dusjkabinett bør monteres i påvente av en oppgradering.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.25 Våtrom: Bad/wc**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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?

Nei

Oppsummering av overflater	TG-3
Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Det gjøres oppmerksom på at våtromsplater ikke er montert over sokkelist, endaved på våtromsplater er ikke forseglet med silikon.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det bør monteres dusjkabinett med tette vegger for å begrense fuktbelastningen med fritt vann på vegger. Dette vil også frigjøre avrenningsmuligheten til sluk fra øvrige tappesteder i rommet.	
Utbedringskostnader overflater	10 000 - 50 000

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?	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
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. 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	
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 en servant, klosett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Klosettet er løst.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Klosettet bør festes bedre til gulv.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk i tak.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det er for liten luftespalte under dør.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Større luftespalte under dør bør etableres for optimal ventilering.

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.

Det ble ikke registrert symptomer på skader i hulltakingen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant