

# Skipavika 36

# 5218 NORDSTRØNO

## Tilstandsrapport

## Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2021

BRA: 275 m<sup>2</sup>

BRA-i: 218 m<sup>2</sup>

Rapportdato: 11.6.2026 (Gyldig til 11.6.2027)

Markedsverdi: 11 860 000 kr,-

## Samlet vurdering

TG-0

4

TG-1

33

TG-2

7

TG-3

0

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

### 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/43758>

### 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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

#### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Flate tak på veslandet er spesielt utsatt konstruksjon
Vinduer og dører	Noen vinduer treg i åpne og lukking. vanskelig å få låst.
Yttervegg og fasade	Stedvis dårlig innfesting av kledning. Lufting av kledning går i hovedsak under terrasse, mot terreng.
Takkonstruksjon og loft	Flate tak er å anse som en risiko konstruksjon.
Taktekking	Flate tak er å anse som en risikokonstruksjon
Trapp	mangler håndløper
Våtrom: Bad 2 etg - Overflater	Vndu plassert i våtsone. Flat terskel mot soverom. Målt høydeforskjell terskel-sluk: ca. 12,4 mm. Avstand terskel-sluk anslås til 2-3 m. Dette gir fall ca. 1:160-1:240 — langt under kravet på 1:100 (jf. NBKF Tabell 4: 1:100 over 2 m = 20 mm, over 3 m = 30 mm). Altså motfall relativt til krav.

#### Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom - Fukt	ikke mulig med hull i tilstøtende vegg til våtrom (Yttervegg)

#### Lovlighet / HMS

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**11.6.2026**

Rapportdato  
**11.6.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: **Britt Helen Hjertenes**  
Navn: **Torstein Olsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**  
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kjetil Lindelid**  
Firma: **Lindelid Takst**  
Tittel:  
Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg forsikring**

Telefon: **98257444**  
Epost: **post@lindelidtakst.no**  
Adresse: **Nipefjellet 81, 5308 Kleppestø**



#### Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, Byggmester og Takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen. Derav mange av disse med over 30 ansatte innen alle disipliner av byggfag for realisering av egne og andres prosjekter.

#### Egne premisser:

På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten. Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar ikke blir flyttet på under befaringen. Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi. Byggemeldte tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk.

Det presiseres at hulltaking er en stikkprøvebasert undersøkelse. Målingene og observasjonene som er gjort, er kun representative for de punktene der hull faktisk er tatt. Undersøkelsen friskmelder ikke den øvrige delen av konstruksjonen. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger fukt eller skader i tilstøtende områder eller andre deler av konstruksjonen som ikke er undersøkt ved hulltaking. Der det er registrert forhøyede fuktverdier, øker sannsynligheten for at tilsvarende forhold kan forekomme også på ikke-undersøkte punkter, uten at dette er verifisert

### Informasjon om boligen

Adresse: **Skipavika 36, 5218 Nordstrøno**  
Kommunenr: **4624** Gårdsnr: **27** Bruksnr: **504** Festenr:  
Seksjonsnr: **Andelsnr:** Leilighetsnr:  
Byggeår: **2021**  
Boligtype: **Enebolig**

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE:

Grunnmur og yttervegger er oppført i isolert betongforskaling (Thermomur). Etasjeskillere av plasstøpt betong og betong hulldekker. Fasader er forblendet med fasadeplater og trekledning. Takkonstruksjon i tre med utvendig takteking.

**OVERFLATER:**

- \* Gulv: Fliser på badetrom og vaskerom. Klikkvinyll i hovedetasje og teppe i 2. etasje.
- \* Vegg: Fliser på badetrom. Ellers i hovedsak gipsplater/malte flater.
- \* Tak: Gipsplater i tak.

**UTLEIELEILIGHET:**

Boligen har en egen utleieleilighet i sokkeletasjen. Det foreligger godkjent bruksendring fra Bjørnafjorden kommune datert 2023 for å benytte deler av underetasjen til utleieformål. Leiekontrakt foreligger.

**OPPVARMING:**

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme (bergvarmepumpe). Det er vannbåren varme i alle gulv, inkludert hoveddel, utleieleilighet og integrert garasje.

**VENTILASJON:**

Det er installert balansert ventilasjonsanlegg i både hoveddel og utleieleilighet.

**ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

- \* 2021/2022: Boligen ble ferdigstilt (ferdigattest utstedt januar 2022).
- \* 2022: Utbedring av naturskade vedrørende terrassedekke, utført av byggmester som forsikringssak.
- \* 2023: Godkjent søknad om bruksendring for utleieleilighet i sokkel.

**GARASJE / TILLEGGSBYGG:**

Integrert garasje med gulvvarme i tilknytning til boligen. Det er montert løftebukk i gulv.

**TOMTEFORHOLD:**

Opparbeidet tomt med utomhusanlegg, støpte murer og parkeringsareal.

**VANN OG AVLØP:**

Eiendommen har privat vannforsyning. Avløp går til felles slamavskiller.

**RADON:**

Bygningen er oppført etter TEK17, som forutsetter radonsperre og tilrettelegging for tiltak i grunnen.

## 5. Verdivurdering

### Markedsverdi:

11 860 000 kr,-

Eiendommen ligger i Skipavika 36 på Nordstrøno i Os kommune, med eiet tomt på 767 m<sup>2</sup>. Nordstrøno er et rolig kystsamfunn med maritimt miljø, fine turområder og kort avstand til barneskole og barnehage på Strøno. Ervikane, med sjø og friluftsmuligheter, er ca. 5 minutters kjøretur fra eiendommen.

Boligen ble oppført i 2021 og fremstår i meget god stand med høy arkitektonisk standard. Fasaden kombinerer mørke fasadeplater med horisontal trekledning og store glassflater. Opparbeidet tomt med tredekke, gangvei i tre, grus og grønn plen gir et helhetlig og gjennomarbeidet inntrykk. Takterrasse med glassgjerder gir utsikt mot sjø og bidrar til eiendommens attraktivitet.

Boligen har en selvstendig utleiedel i underetasjen (bileilighet, 56,5 m<sup>2</sup> BRA-i) med vannbåren varme, helfliset bad, integrerte hvitevarer og el-billader. Dette gir kjøper inntektsmulighet og økt fleksibilitet i boformen.

Markedet for eneboliger i denne prisklassen og på denne beliggenheten er begrenset i antall omsetninger, noe som gjør direkte sammenligning krevende. Kjøpergruppen er i hovedsak familier som søker moderne bolig i rolige, maritime omgivelser utenfor Bergen. Eiendommens standard, størrelse og utleiedel vurderes å gi god markedsmessig appell innenfor denne gruppen.

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Følgende vurdering er lat til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:

### Type tomt:

Selveier

Eiendommen har eiet tomt på 767 m<sup>2</sup>, registrert som gnr. 27, bnr. 504 i Os kommune (Vestland fylke). Tomten er fradelte fra gnr. 27, bnr. 56 og regulert til boligformål (frittliggende småhusbebyggelse) i reguleringsplan R 8910. Tomten er beliggende i Skipavika på Nordstrøno med skrånende terreng og utsikt mot sjø. Adkomst via regulert felles veisystem tilknyttet området. Tomten er opparbeidet med tredekke i front, gangvei i tre på begge sider av boligen, gruset areal og trapper tilpasset terrenget. Grønn plen og beplantning gir velstelt inntrykk. Utearealene fremstår gjennomarbeidet og i god stand på befaringsdagen.

Vann, vei og avløp (VVA) er fremført til tomtegrensen fra selger ved fraskillelse. Kjøper er tilsluttet sameie for fellesområder knyttet til opparbeidelse og vedlikehold av vei, vann/avløp og grøntarealer i feltet.

Grunnboken viser anmerkninger om veirettigheter, vannrettigheter og bestemmelser om båt-/bryggeplass for tiliggende eiendommer, overført fra moreiendommen. Videre er det tinglyst erklæring til fordel for BKK Nett AS vedrørende adkomstrett og nettstasjon. Disse anmerkningene er av historisk karakter for feltet og anses ikke å ha vesentlig negativ innvirkning på eiendommens verdi eller brukbarhet.

Tomten vurderes å ha god utnyttelse sett opp mot bygget boligareal og opparbeidet uteoppholdsareal.

### Tomteareal:

767 kvm

### Byggekostnad:

8 146 038 kr,-

Sammendrag teknisk verdi bolig:

Sum antall BRA 221 m<sup>2</sup>

Gjennomsnittspris pr m<sup>2</sup> BRA 36 860 kr

Byggekostnad iht. gjeldende TEK 8 146 038 kr

Verdireduksjon (0)

-

Teknisk verdi etter fradrag 8 146 038 kr

**Verdireduksjon:****0,-**

Boligen er 2021 og derved av en alder som ikke medfører reduksjon i tenisk verdi for alder og slitasje.

**Tomteverdi:****1 550 000 kr,-**

Antatt normal tomteverdi ut fra dagens marked og område.

**Beregnet teknisk verdi:****9 696 038 kr,-**

## 6. 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>

Bygning: Hovedbygg

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
<b>Hovedetasje</b>	<b>156</b>	<b>99</b> Romfordeling: – Bad Hoved: 6,4 m <sup>2</sup> – Gang: 4,8 m <sup>2</sup> – Kjøkken: 16,0 m <sup>2</sup> – Matbod: 1,7 m <sup>2</sup> – Soverom: 8,7 m <sup>2</sup> – Spisestue: 19,6 m <sup>2</sup> – Stue: 15,8 m <sup>2</sup> – Vaskerom: 10,6 m <sup>2</sup> – Vindfang: 5,8 m <sup>2</sup> = Sum nettoareal: 89,4 m <sup>2</sup>  9,1 m <sup>2</sup> går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	<b>57</b> Romfordeling: Garasje (56,5 m <sup>2</sup> ).	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>U. etasje hoveddel</b>	<b>33</b>	<b>33</b> Romfordeling: – Gang: 13,0 m <sup>2</sup> – Skap: 0,7 m <sup>2</sup> – Soverom: 6,9 m <sup>2</sup> – Soverom: 6,0 m <sup>2</sup> – Teknisk: 3,3 m <sup>2</sup> = Sum nettoareal: 29,9 m <sup>2</sup>  3,5 m <sup>2</sup> går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3. etasje</b>	<b>32</b>	<b>32</b> Romfordeling: – Bad: 6,4 m <sup>2</sup> – Soverom: 15,1 m <sup>2</sup> – Walk Inn: 4,5 m <sup>2</sup> = Sum nettoareal: 26,0 m <sup>2</sup>  5,9 m <sup>2</sup> går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>155</b>
<b>U. etasje leilighet</b>	<b>54</b>	<b>54</b> Romfordeling: – Bad: 6,5 m <sup>2</sup> – Kjøkken: 12,9 m <sup>2</sup> – Soverom 1: 7,0 m <sup>2</sup> – Soverom 2: 6,8 m <sup>2</sup> – Stue: 18,7 m <sup>2</sup> = Sum nettoareal: 51,9 m <sup>2</sup>  2,3 m <sup>2</sup> går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>275</b>	<b>218</b>	<b>57</b>	<b>0</b>	<b>155</b>

## Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggt tekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggt teknisk forskrift.

# 7. Hovedrapport

## 7.1 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?	Ja
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-1</b>
Det er registrert grunnmurplast mot terreng. Det er likevel ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning.	

## 7.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Esp-element
350 mm Sundolitt Thermomur.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-1</b>
Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til aktive setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile..	

## 7.3 Støttemur



Oversikt støttemur front bolig

Beskrivelse	
Det er etablert en stor støttemur med mønster i front av boligen mot vei. Ca dimensjon på mur er 25 x 5 meter ( ikke målt). På toppen av mur er det satt opp sort netting rekkverk med godkjent høyde.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Fremstår som flott støttemur uten avvik. Det anbefales likevel å holde den under oppsyn og at tilstand overvåkes for aktivitet.

## 7.4 Rom under terreng



fuktmåling under trapp i U.etg.

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

### Oppsummering av rom under terreng

TG-1

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Punktet gjelder de vegger som er påforet på innvendige side innenfor murvegg/grunnmur.

På generelt grunnlag nevnes det at vegger med påforede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påfører innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig. Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater.

Hulltaking/fuktmåling utført i gang Underetasje hoveddel under trapp, ikke tegn til avvik. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

## 7.5 Balkong, terrasse, platting



Bilde 1: fra oppføring av terrasse på tak. Viser konstruksjon



Takterrasse på befaringdagen



Målt høyde glassrekkverk i front av terrasse, foran soverom over 2 etasje. 101 cm.

Type	Takterrasse
<p>Boligen har flatt/slakt tak hvor deler av takkonstruksjonen er utført som stor takterrasse. Slike konstruksjoner har generelt høyere skade- og konsekvensrisiko enn ordinære skråtak, da membran/tekking i stor grad ligger skjult under terrasseoppbygging og normalt ikke kan kontrolleres visuelt uten demontering.</p> <p>Det er opplyst at tak over 3. etasje har fall ca. 6 grader, tilsvarende ca. 1:10. Tak over 2. etasje/takterrasse er opplyst å ha fall flere veier, ca. 1:20, tilsvarende ca. 5 cm pr. meter / ca. 2,9 grader. Takvann er opplyst ledet til sluk gjennom parapet og videre til utvendige takrenner på begge sider av bygningen. Det er videre opplyst at tekking er utført med dobbelt tekking og et tredje beskyttende lag under terrassefotter.</p> <p>Løsningen fremstår etter opplysninger som prosjektert med fall og avrenning, men takterrasser over oppvarmede rom regnes som en utsatt konstruksjon. Risikoen er særlig knyttet til sluk, gjennomføringer, overganger mot parapet/oppkanter, innfestinger og punkter hvor terrasseoppbygging står på eller nær membran. Eventuelle lekkasjer kan utvikle seg skjult over tid før de blir synlige innvendig.</p> <p>Det ble ved befaringen ikke foretatt destruktive inngrep eller demontering av terrassegulv/terrasseoppbygging. Underliggende tekking, membranskjøter, slukdetaljer og oppkanter er derfor kun begrenset kontrollert. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av konstruksjonstype, begrenset kontrollmulighet og mulig skadepotensial ved svikt.</p> <p>Anbefalt tiltak er jevnlig ettersyn og rengjøring av sluk, takrenner og avrenningspunkter. Det anbefales også at dokumentasjon på prosjektering, produktvalg, utførelse av membran/tekking, slukdetaljer og eventuelle kontrollbilder oppbevares sammen med boligens dokumentasjon.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført reparasjon etter naturskade på tak.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart



målt høyde rekkverk av tre på hoveddel av terrasse. 101 cm.

## Oppsummering av balkong, terrasse, plattning

TG-2

Boligen har flatt/slakt tak fra byggeår 2022, hvor deler av taket er bygget som takterrasse med terrassegulv av tre på pidestaller over tekkingen. Dette er en konstruksjonstype med forhøyet risiko, særlig i kystklima på Vestlandet med store nedbørsmengder, vind og hyppige slagregnspåkjenninger.

Det er opplyst at tak over 3. etasje har fall ca. 6 grader, tilsvarende ca. 1:10. Tak over 2. etasje/takterrasse er opplyst å ha fall flere veier, ca. 1:20, tilsvarende ca. 5 cm pr. meter. Takvann er opplyst ført til sluk gjennom parapet og videre til utvendige takrenner på begge sider av boligen. Det er også opplyst at taket er dobbelt tekking, med ekstra beskyttelseslag under terrassefotter/pidestaller.

Det er mottatt bilder og dokumentasjon fra byggeprosessen som viser deler av oppbygging og utførelse. Dokumentasjonen gir et bedre grunnlag enn kun visuell befaring, men erstatter ikke kontroll av ferdig tekking, skjøter, slukdetaljer, oppkanter, fallforhold og eventuelle vannansamlinger. Ved befaring var tekkingen i hovedsak skjult under terrassegulv, og det var derfor ikke mulig å kontrollere membran/tekking, fall, sluktilslutninger eller detaljer mot parapet uten demontering.

Flate tak og takterrasser over oppvarmede rom har erfaringsmessig større skadepotensial enn ordinære skråtak. Eventuelle lekkasjer kan utvikle seg skjult i konstruksjonen over tid før skaden blir synlig innvendig. Risikoen er særlig knyttet til sluk, overganger mot parapet, oppkanter, gjennomføringer, skjøter i tekking og belastningspunkter fra terrasseoppbyggingen.

Taket er relativt nytt, og det er fremlagt dokumentasjon fra byggeprosessen. Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller skade på befaringsdagen. På grunn av konstruksjonstype, begrenset kontrollmulighet og skadepotensial vurderes forholdet likevel som en risikokonstruksjon. Da taket er fra 2022, vurderes det å ligge i grenseland for tilstandsgrad. Det settes TG2 som følge av begrenset kontrollmulighet og konstruksjonens iboende risiko, ikke som følge av påvist skade.

Det anbefales regelmessig kontroll og rengjøring av sluk, takrenner og avrenningspunkter. Det anbefales også periodisk kontroll under terrassegulvet der dette er mulig, særlig ved sluk, parapet, oppkanter og lavpunkter. Dokumentasjon på utførelse, produktvalg, kontrollbilder og eventuelle garantier bør oppbevares sammen med boligens øvrige dokumentasjon.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

kontroller reglemessig sluk, takrenner og avrenning med periodisk kontroll av undertak. om mulig etabler inspeksjonsluge i tregulv på strategiske punkter for enkel inspeksjon.

## 7.6 Vinduer og dører



### Beskrivelse

- Vinduer med isolerglass i fabrikk malt trekarm.
- Terrassedør fra soverom 3 etasje (TG 1)
- Åpningsvindu funksjonstestet og vindu bad hovedetasje treg åpning og lukking. (TG 2).
- Ytterdør leilighet skjevt dørblad med åpning nedre kant (TG 3)
- Brann og lyddør fra vaskerom til garasje (B-30) Rw 38 dB.
- Ytterdør i stål fra garasje til hage
- Dobbelt garasjeport i stål med elektrisk åpner.
- Øvrige vinduer noe treg og må justeres (TG 2)

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

- Vinduer med isolerglass i fabrikk malt trekarm.
- Terrassedør fra soverom 3 etasje (TG 1)
- Åpnings vindu

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei



Inngangsdør hoved



vannbrett med avvik

Er det påvist værslitte karmør, 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?

Ja

#### Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.  
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringdagen.

Utvendig omramming av blekk med knekte kanter. Det ble registrert noe skarpe kanter på beslag.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.



Hjørnelist TG2



Vannbrett under vindu, avvik. TG 2

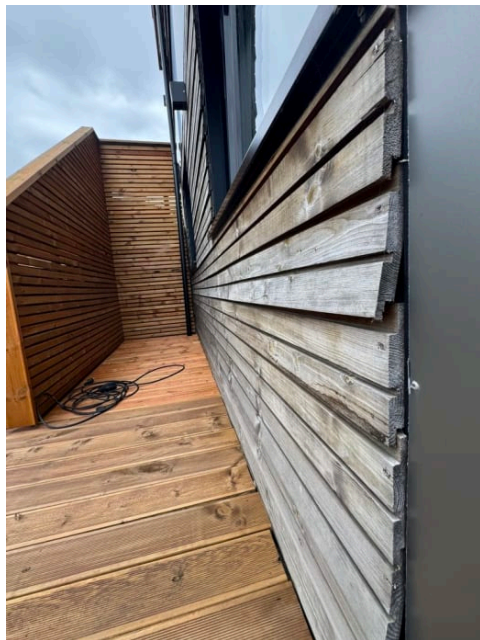


Utgangsdør fra garasje til hage

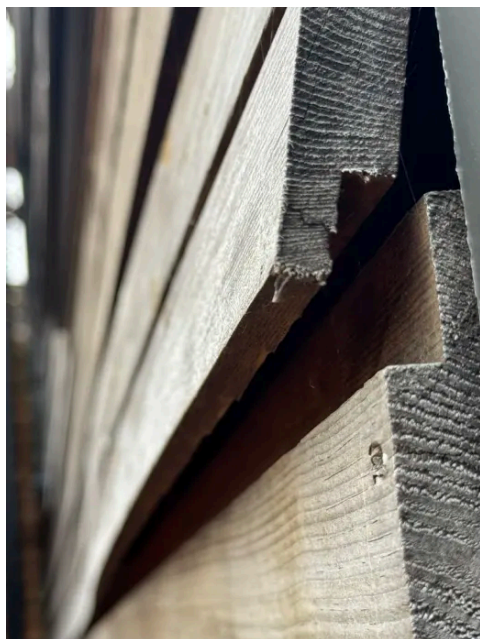


Dør fra vaskerom til garasje B-30

## 7.7 Yttervegg og fasade



Kledningsbord mangelfull innfesting



Åpning i overgang kledningsbord. mangelfull innfesting

Type fasade

Annet

Fasaden er utført med liggende royalimpregneret kledning og Alutile fasadeplater med aluminiumsbeslag i overganger. Tilsetninger rundt vindu er utført med stålplater knekt på stedet og tilpasset, stedvis mangelfullt. Det ble registrert manglende innfesting av kledning samt avvik ved utvendige tilsetninger (kasser) rundt vindu i knekker/vinkler. Videre ble det påvist korrosjon i kanter og flater på Alutile-platene, og det ble observert at utvendige og innvendige vinkler på fasade ikke er i vinkel. Det ble også registrert mangelfull lufting til kledning. Kledningen skal sikre bygningen mot nedbør og slagregn, og skal ha tilstrekkelig ventilasjon bak kledningen for å unngå fuktoppbygging og følgeskader som råte og korrosjon. Manglende innfesting og utilstrekkelig lufting kan medføre økt slitasje, forkortet levetid og risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Manglende innfesting av kledning kan medføre løse deler og økt vindpåkjenning, noe som kan resultere i skader på kledningen og underliggende konstruksjon. Mangelfull lufting bak kledningen gir økt risiko for fuktoppbygging, som over tid kan føre til råte i trekonstruksjoner og følgeskader. Korrosjon i Alutile-platene og mangelfulle tilsetninger rundt vindu reduserer levetiden på fasadematerialene og kan gi lekkasjer. Avvik i vinkler og knekker kan påvirke bygningens estetikk og funksjon som værskjerm.

Det anbefales at en kvalifisert fagperson gjennomfører en detaljert gjennomgang av fasadens innfesting, lufting og tilsetninger. Kledning som mangler innfesting må sikres i henhold til produsentens monteringsanvisning og god håndverksskikk. Tilsetninger rundt vindu må utbedres slik at de gir tilfredsstillende regn- og lufttetting, jf. totrinnstetningsprinsippet. Korroderte Alutile-plater bør vurderes utskiftet, og lufting bak kledningen må sikres i henhold til krav om ventilert kledning. Det anbefales også at vinkler og overganger kontrolleres og justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

#### Oppsummering av yttervegg og fasade

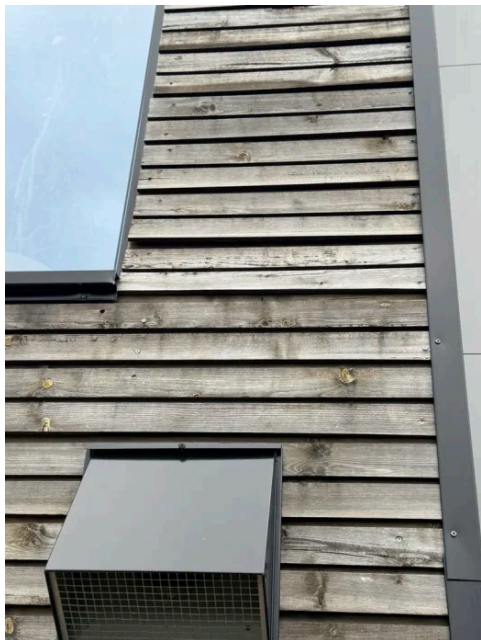
TG-2

Ikke mulig å kontrollere ventilering av fasade kledning da den i hovedsak går ned under tregulv. stedvis tilgjengelig. (TG 2)

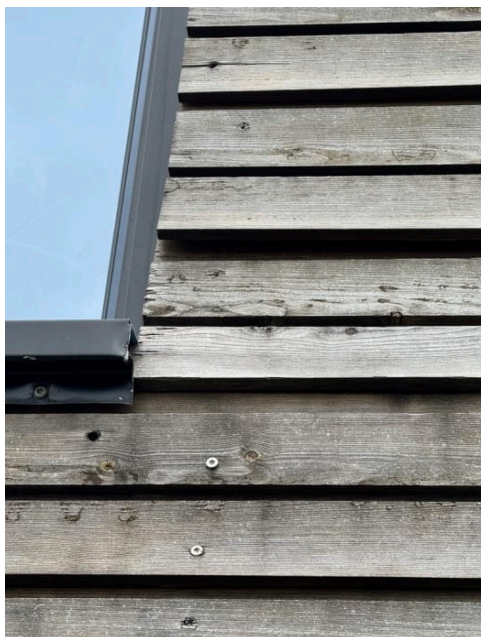
Det anbefales at en kvalifisert fagperson gjennomfører en detaljert gjennomgang av fasadens innfesting, lufting og tilsetninger. Kledning som mangler innfesting må sikres i henhold til produsentens monteringsanvisning og god håndverksskikk. Tilsetninger rundt vindu må utbedres slik at de gir tilfredsstillende regn- og lufttetting, jf. totrinnstetningsprinsippet. Korroderte Alutile-plater bør vurderes utskiftet, og lufting bak kledningen må sikres i henhold til krav om ventilert kledning. Det anbefales også at vinkler og overganger kontrolleres og justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En bør vurdere tiltak for å utbedre overnevnte.



Kledning ujevnt opp over fasade



Kledning fasade med mangelfull, avvik på innfesting.



Topp yttervegg (Parapet) med knekte Alutile plater uten tett overgang/ skjøl.

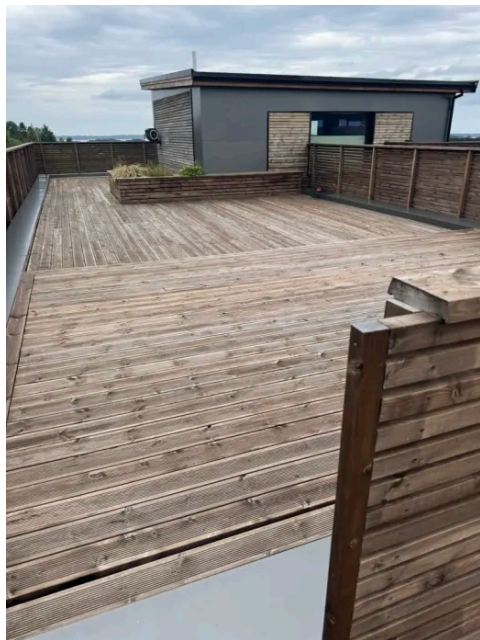


Alutile fasadeplater gjennomgående korrodert i kanter over hele fasade.

## 7.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Flatt tak
<p>Boligen har et flatt kompakttak på ca. 158 m<sup>2</sup> med takterrasse, samt et oppleettak over 3. etasje utført som pulttak med lite fall. Taket er opplyst å være utført med fall mot sluk med renne til nedløp i yttervegg. Det var ikke mulig å kontrollere verken tekking, fall eller membran grunnet manglende tilkomst, da hele takflaten er dekket av terrassedekke. Det foreligger ingen inspeksjonsluker i terrassegulvet som gir mulighet for inspeksjon av takets tilstand på strategiske steder. Kompakte tak skal ifølge SINTEF Byggforsk 525.207 ha tilstrekkelig fall slik at regn og smeltevann renner av, og det vanntettende sjiktet (membran) skal sikre konstruksjonen mot vanninntrenging. For flate tak med terrassedekke er regelmessig inspeksjon av membran, sluk og drenering nødvendig for å oppdage eventuelle skader tidlig og forhindre fuktskader i underliggende konstruksjon. Flate tak anses som en risikokonstruksjon, særlig i værutsatte strøk.</p> <p>Tak med terrasse et bygget opp med parapet (oppkant av yttervegger) tekket med alutile plater. Det er montert rekkverk med målt høyde til 101 cm . Ellers er hele taket utført som terrasse.</p>	
Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Utvendig inspeksjon	På tak
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
<b>Totalvurdering av takkonstruksjon og loft</b>	<b>TG-2</b>
<p>Manglende inspeksjonsmulighet innebærer at eventuelle skader på membran, oppdemming ved sluk eller utilstrekkelig fall ikke kan oppdages før skaden eventuelt manifesterer seg innvendig i form av fuktinntrengning, misfarging eller andre sekundærskader. Dette øker risikoen for oppdagede fuktskader i takkonstruksjonen og underliggende bygningsdeler.</p> <p>TG2 settes på grunn av overnevnte, manglende mulighet for inspeksjon og risiko ved flate tak.</p>	
<p><b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b></p> <p>Det anbefales å etablere inspeksjonsluker i terrassegulvet på strategiske steder, slik at membran, sluk, fall og generell tilstand på taket kan inspiseres jevnlig. Anbefalte intervaller for inspeksjon er minimum én gang årlig, fortrinnsvis vår og høst. Det bør engasjeres taktekkerfirma eller annen fagkyndig for vurdering av plassering av luker og for gjennomføring av inspeksjon.</p>	

## 7.9 Taktekking



Takterrasse over 2 etasje. tekket med terrassebord av tre.



Tak over 3 etasje tekket med takpapp

Type takkonstruksjon

Flatt tak, Pulttak

Tak over 2 etg. (terrasse) med dekke av terrassebord i impregneret trevirke med underliggende rammeverk utført på pedestaller. Underliggende tekking er ikke mulig å kontrollere. det tekking med dobbelt tekket og med et 3 lag beskyttelse under terrasse fot. Tak over 3.etg. er utført med takpapp.

Type tekking

Papp

Det er ikke mulig å inspisere tak, tekking over 2 etg. Det er opplyst av eier og dokumentert med bilder at tekking er utført med Takfall 6 grader ca 1:10 på tak på 3 etg. tak på 2 etg med terrasse oppbygging er det fall flere veier med fall 1:20 ca 5cm pr meter 2,9 grader. sluk gjennom parapet ut til takrenne som går på utsiden av veggen begge sider av huset. tekking er dobbelt tekket og med et 3 lag beskyttelse under terrasse fot.

Inspisert fra

På tak

Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?

Nei

Ikke mulig å kontrollere

Er det manglende overløp som skal fungere som sikkerhet ved tett sluk/avløp?

Nei

Ikke mulig å kontrollere.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?

Ikke kontrollert

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Ikke kontrollert

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

Nei

#### Oppsummering av taktekking

**TG-2**

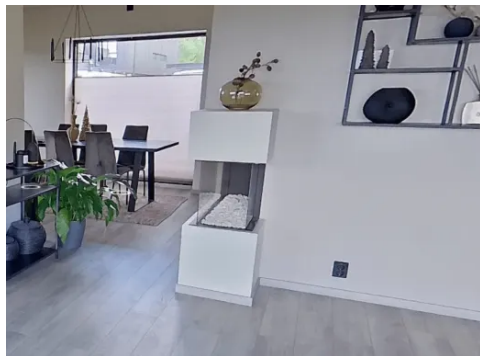
Inspeksjon ble begrenset av terrassedekke på tak over 2 etg. (TG 2). Inspeksjons muligheter for tak over 3 etg. var begrenset, men stedvis mulig.

TG 2 settes ikke fordi det er funnet avvik, men fordi falte tak i seg selv er ansett som en risiko konstruksjon som man bør føre jevnlig tilsyn med.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å holde jevnlig oppsyn med tak og taktekking og har faste rutinger på dette. Videre bør det etableres tilkomst til tekking, tak gjennom terrassedekke i from at luker plassert på strategiske steder for enkel tilkomst og kontroll.

## 7.10 Ildsted/Skorstein



Gasspeis stue

Type pipe Avgassrør til gasspeis

Det er montert lukket gass peis i stue. med lufte rør ut på vegg.

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Gasspeis

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

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra bakken

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

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

## 7.11 Kjøkken



Platetopp med avtrekk

### Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

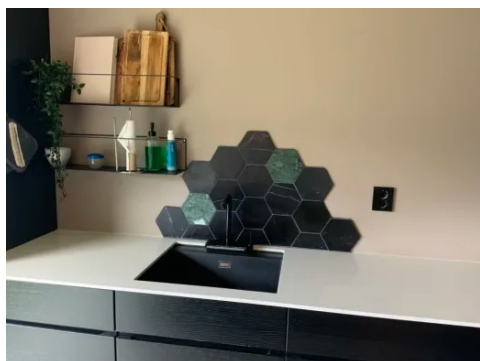
**Oppsummering av overflater og innredning** TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer.

- Induksjon platetopp med innebygget vifte
- Stekeovn
- Kombiovn
- Kjøle og frysenskap

Kjøkken fremstår i god stand. ikke avdekket avvik.



Nedsenket vask med fliser på vegg

### Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

**Oppsummering av avtrekk** TG-1

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende brannslukkerutstyr
Er det skader på røykvarsler?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

## 7.13 Trapp



Beskrivelse	
Trapp (Stryntrapp) med spiler i stål og håndløper på begge sider fra underetasje. Gelender med glass på yttervange fra hovedetasje til toppetasje. mangler gelender på vegg. (TG 2).	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Det ble registrert manglende håndløper på vegg fra hovedetasje til toppetasje. Trappen har håndløper/rekkverk på én side, men mangler håndløper på veggssiden i trappeløpet. Etter TEK17 § 12-14 første ledd bokstav a skal trapp ha håndløper på begge sider. TG2 settes grunnet avvik fra forskriftskrav.	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere håndløper på veggside i trappeløpet fra hovedetasje til toppetasje i henhold til TEK17 § 12-14 første ledd bokstav a.

## 7.14 Trapp: Utvendig

Beskrivelse	
Det er to trapper utført i impregnert trevirke, som går langs garasjevegg til terrasse og en som går fra parkering til hage i front.	
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?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-1</b>
Utvendig trapp med normal slitasje, noe lange "repos" trinn i trapp fra parkering mot hage.	

## 7.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år. Stakeluke ikke lokalisert. Denne kan være skjult bak lagrede gjenstander, eller være bak lukket vegg. Uansett mulig å stake via sluker/avløpsrør om nødvendig.

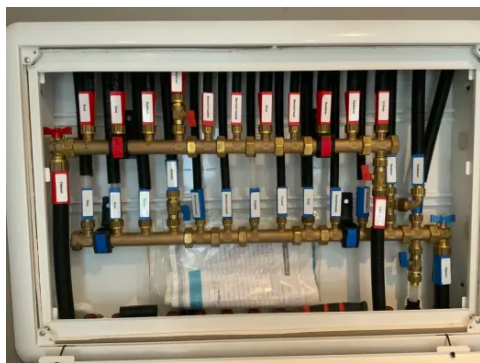
## 7.16 Vannledninger



Fordelerskap vaskerom gulvarme



Vannfordelerskap leilighet.



Fordelerskap vaskerom

Type anlegg	Rør i rør system
-------------	------------------

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i vaskerom og teknisk rom hoveddel og bad på hybel, lekkasjesensor montert.

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

Er det etablert fordelerskap?	Ja
-------------------------------	----

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

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
---	-----

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
---	-----

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

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
--	-----

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
---------------------------------------	-----

### Oppsummering av vannledninger

TG-1

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i vaskerom hoveddel, bad leilighet og teknisk rom. Stoppekran i skap.

## 7.17 Elektrisk



El- skap leilighet



El-skap teknisk rom

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

Type sikringer Automatsikringer

Sikringskap plassert i teknisk rom 1 etasje og har automatsikringer.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Ja

Det er ikke mottatt samsvarserklæring for elektrisk anlegg.

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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Nei

Er kabler utilstrekkelig festet? Ja

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei

Oppsummering av elektrisk

El-anlegg er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte.

## 7.18 Vannbåren varme

Type anlegg Gulvvarme

Væske-til-vann (bergvarme), inverterstyrt kompressor, ytelse 3–12 kW

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

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

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv? Nei

Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?

Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?

Nei

### Oppsummering av vannbåren varme

TG-1

Det ble ikke avdekket avvik på anlegg på befaringdagen.

Boligen har vannbåren gulvvarme drevet av en væske-til-vann varmepumpe (bergvarme) med inverterstyrt kompressor og ytelse 3–12 kW, installert i forbindelse med oppføring av nybygget i 2021 (TEK17). Anlegget distribuerer vannbåren varme i gulv og varmer i tillegg opp forbruksvann (tappevann). Ved takstbefaringen ble det ikke avdekket avvik på anlegget eller funnet tegn til skade, svellinger eller korrosjon. Det ble heller ikke observert symptomer på tidligere lekkasjer i form av fuktskjolder, sprekker eller svelling i gulvets overflatemateriale. Rørinstallasjonen fremstår som fagmessig utført. Anlegget er beregnet for å dekke hovedvekten av oppvarmingsbehovet i boligen og suppleres ved behov med elektrisk oppvarming.

## 7.19 Varmesentral

Type anlegg

Annet

Veske til vann, bergvarme

Varmepumpe:

- Thermia Calibra 12, 230V-utførelse
- Væske-til-vann (bergvarme), inverterstyrt kompressor, ytelse 3–12 kW
- Innebygd varmtvannsbereder 180 liter (TWS-teknologi)
- SCOP 5,8, kjølemedium R410A
- Styring via touchskjerm, Thermia Online fjernovervåking
- Programvareversjon 16.00 (010)
- Betjener det vannbårne gulvvarmeanlegget

Akkumulator-/kombibereider (i tillegg til innebygd bereder i varmepumpen):

- OSO Hotwater OC 360, produksjonsår 2021
- Dobbelmantlet med varmespiral 0,7 m<sup>2</sup> tilkoblet varmepumpen
- Volum 210/140 liter
- El-kolber: 2,9–3 kW (øvre) og 2×7,5 kW 230V 3-fas (nedre)
- Energiklasse B, NRF-nr. 8000228

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ikke opplyst.

### Totalvurdering av varmesentral

TG-1

Varmesentralen består av Thermia Calibra 12 væske-til-vann varmepumpe/bergvarmepumpe med integrert varmtvannsbereder, samt OSO Hotwater OC 360 kombi-/akkumulatortank med el-kolber. Anlegget betjener boligens vannbårne varmeanlegg/gulvvarme og tappevarmtvann.

Synlige deler av installasjonen fremstår uten registrerte lekkasjer, skader eller åpenbare funksjonsavvik. Det er ikke opplyst om driftsproblemer. Anlegget er ikke fullstendig funksjonstestet, og det er ikke foretatt kontroll av alle varmekurser, styring, innregulering eller intern oppbygging av varmesentralen. Manglende fremleggelse av komplett servicehistorikk/FDV er ikke alene vurdert som et tilstandsavvik, men det anbefales at eier viderefører normalt service- og vedlikeholdsregime.

På bakgrunn av synlige forhold og mottatte opplysninger vurderes varmesentralen å ha normal tilstand.

## 7.20 Varmtvannsbereder



Bilde fra teknisk rom

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2021

Størrelse

OSO Hotwater OC 360, produksjonsår 2021

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

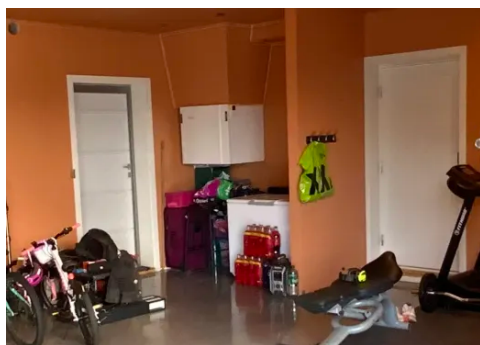
Nei

### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Varmtvannsbereder plassert i teknisk rom og fra byggeår. Estimert levetid på bereder er 15-25 år. Fast tilkoblet strøm.

## 7.21 Ventilasjon



Flexit ventilasjonsaggregat i garasje

Type ventilering Balansert ventilasjon

Fexit balansert ventilasjon i boligen.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Når var siste service på anlegget?

2021

Er det tegn på fukt eller mugg i filter? Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? Nei

### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen med tilluft i rom ment for varig opphold og avtrekk våtrom. Normalt filterbytte og service påregnes etter produsentens anbefalinger. Ikke videre vurdert.

## 7.22 Våtrom: Bad 2 etg



Hull mot våtrom fra soverom i 2. etg.

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegg. Nedsenket dusj med 12 mm. Det er lagt smøremembran med dokumentasjon. Fallforhold fra terskel til sluk måles til 1:43 (= 2,3 cm/m), noe som tilfredsstillt krav på minimum 1:50 (= 2 cm/m). Terskelhøyden er imidlertid kun 12 mm, mens kravet er minimum 25 mm høydeforskjell fra toppen av membranen til toppen av terskelen. Det mangler dermed 13 mm for å oppfylle dette kravet. Dette medfører risiko for lekkasje ut av rommet dersom store mengder bruksvann eller lekkasjevann forblir stående på gulvet. Nedsenket dusjsone med 12 mm dybde er etablert, noe som tilfredsstillt kravet om minimum 10 mm (Alternativ 2). Det ble foretatt hulltaking mot bruksvannutsatt tilstøtende overflate uten at det ble avdekket fukt eller skader i konstruksjonen.

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)? Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? Ja

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



Sluss for synliggjøring av lekkasjevann toalett



Sluk dusj 3 etasje. slisse sluk uten mulighet til å kontrollere membran.



måling ved flat dørterskel som flukter med flisegulv. (TG 3)

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

### Oppsummering av overflater

TG-2

Ikke tilstrekkelig fall for lekkasjevann mot sluk sett opp mot anbefalinger/ krav i forskrift. Gulv utenfor nedsenket dusjsone har ikke tilstrekkelig fall mot sluk og det mangler oppkant ved dør (minimum 15mm)

Vindu plassert i våtsone (TG 2). Malt vindu av tre med tilsetninger av blekk, stål.

Registrert bom/hul lyd i flis. (TG 2)

### Anbefalte tiltak overflater

Det bør etableres minimuskrav (15mm) til dørterskel med oppkant og membran for tetting mot lekkasjevann. En bør følge med fuktighet/ kondens mot vindu.

## 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?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Sluktype (slisse sluk) i dusj gjør at det ikke mulig å kontrollere membranløsning. Ferdigattest fremlagt, det skal ved anmodning om ferdigattest være sendt inn uavhengig kontroll våtrom, dokumentasjon ansees tilfredsstillende.

## Sanitærutstyr

Beskrivelse

- Inneholder:
- Veggmontert toalett
  - Benkeskap med dobbel servant og høyskap
  - Dusjsone med dobbel dusj med glassvegg
  - Speil på vegg

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Ja

### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

## Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk



Måling fra topp slukrist i nedsenket dusjsone.



måling kant nedsenket dussjone.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

### Oppsummering av fukt

TG-0

Hulltaking er er foretatt i tilstøtende vegg til dusjsone uten at det ble registret fukt. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik. NB: Normalt vil fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner.

Fuktmålt treverk måles i vektprosent (%FK). Under 16 %FK anses som normalt/tørt, mellom 16–20 %FK anses å være i risikozonen for fukt- og råteskader, og over 20 %FK anses som fuktig med høy risiko for fukt- og råteskader. Det ble ikke registrert forhøyede fuktmålinger i denne kontrollen.

Rommet fremstår tørt på befaringdagen.

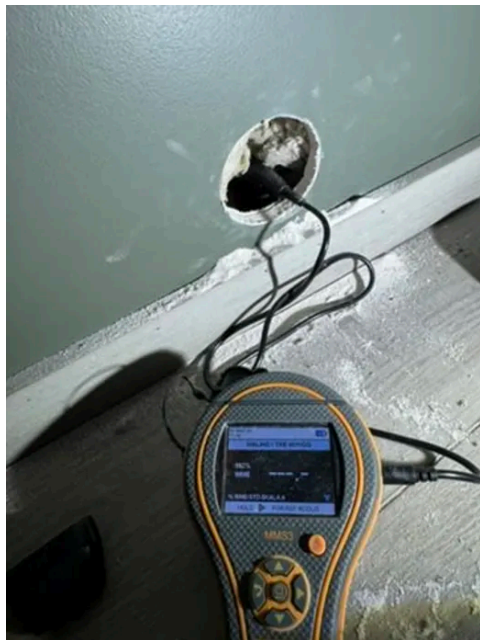
### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

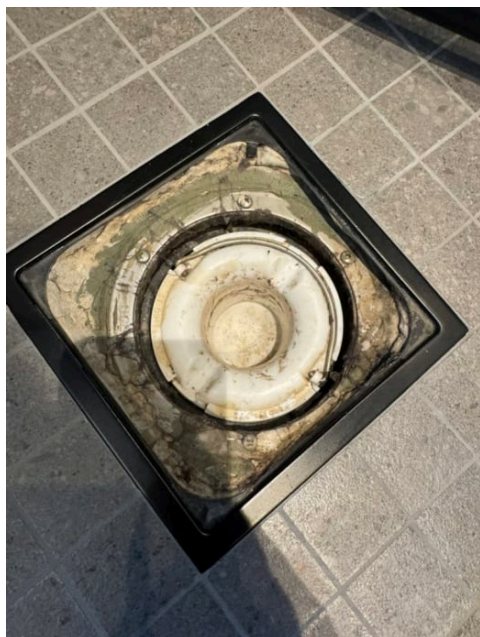
Ja

Dokumentasjon mottatt digitalt

## 7.23 Våtrom: Bad Hovedetasje (2)



Fuktmåling fra tilstøtende vegg mot dusj



Sluk bad hovedetasje



Terskel dør bad hovedetasje.

## Overflate

### Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegg  
Gips i tak.

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? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

### Oppsummering av overflater

TG-1

#### Fallforhold:

Fra dør til vindu er det målt 12mm fall.  
Dusjsone nedsenket med 20mm.

Vindu plassert i våtsone.  
- Vindu av tre, malt (TG2)

Når det gjelder fall så er dette vurdert etter normal brukssituasjon. Fall måles i millimeter og kan være marginalt. Beskrivelse er ingen fasit på hvordan det fungerer siden det ikke er brukt selv, men en indikasjon på hvordan gulv er bygget. Mindre stedvis avvik i mm vil medføre at vann kan ligge igjen etter dusjing, og det kan ligge vann igjen i fuger mm, dette må forventes.

## 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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.

Sluktype hindrer kontrollmulighet av membranløsning. Ferdigattest fremlagt, det skal ved anmodning om ferdigattest være sendt inn uavhengig kontroll våtrom, dokumentasjon ansees tilfredsstillende.

Oppkant dørterskel er ikke fuget, er tett (TG2), og bør utbedres.

## Sanitærutstyr

### Beskrivelse

Inneholder:  
- Servant med benkeskap  
- Høyskap  
- Speil over servant med lys  
- Veggmontert toalett  
- Badekar  
- dusj

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Nei

## Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Utstyr fungerte ok på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

## Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

## Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Det er tilluftspalte under dør som bidrar til luftsirkulasjon. Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

## Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

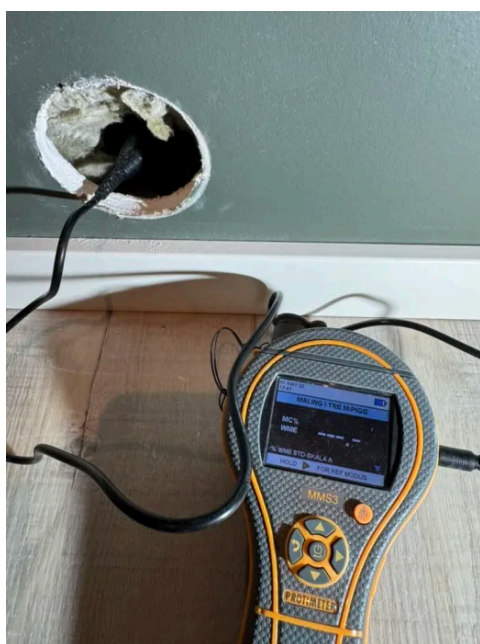
Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg til dusjsone uten at det ble registret fukt. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

NB: Normalt vil fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner.  
Rommet fremstår tørt på befaringdagen.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Dokumenter mottatt digitalt	

## 7.24 Våtrom: Bad Leilighet



Fuktmåling i tilstøtende rom til bad.

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegg.  
Malt gips i tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

### Oppsummering av overflater

Fallforhold:

- Nedsenket dusjsone 16mm
- 43mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp sluk.
- høyde gulv dørterskel og servant tilnærmet lik høyde.
- Ikke fuget tett mot dørterskel (TG2)

### 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

Det er plastsluk og smøremembran.  
 Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.  
 Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Inneholder:

- Veggmontert toalett
- Benkeskap med servant
- Dusjsone med glassvegger
- Høyskap
- Skap med speil over servant

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Utstyr og innredning fra 2022 fremstår i normalt god stand med normal slitasje lav alder og bruk tatt i betraktning. Innbygget Wc har lekkasjesikring til sisterner wc.

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon.  
 Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom. Undersøkelsen er ikke utført mot bruksvannsutsatt sone, men mot mindre fuktutsatt område av konstruksjonen hvor tilgang for kontroll var mulig. Det er samtidig utført visuell kontroll og fuktsøk med fuktindikator på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Skjulte skader eller oppfukting i våtrommets mest belastede områder kan likevel ikke utelukkes.

Fuktmålt treverk måles i vektprosent (%FK). Under 16 %FK anses som normalt/tørt, mellom 16–20 %FK anses å være i risikozonen for fukt- og råteskader, og over 20 %FK anses som fuktig med høy risiko for fukt- og råteskader. Det ble ikke registrert forhøyede fuktmålinger i denne kontrollen.

## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
mottatt digitalt	

## 7.25 Våtrom: Vaskerom



sluk vaskerom

## Overflate

### Beskrivelse av overflate

#### Inneholder:

- Fliser på gulv med oppkant 10cm på vegg
- Malte plater på vegg

differanse mellom terskel og topp sluk er 27 mm over målt avstand på ca. 1,2 m, tilsvarende fall ca. 1:44. Dette tilfredsstiller krav om minimum 1:50 etter TEK17. Dørterskel (12 mm) er ikke fuget mot gulvflate, noe som åpner for at vann kan trenge under terskel og ut til tilstøtende rom.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	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)

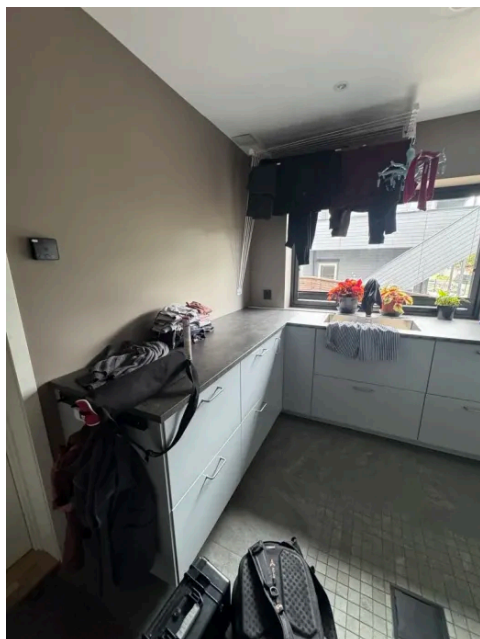
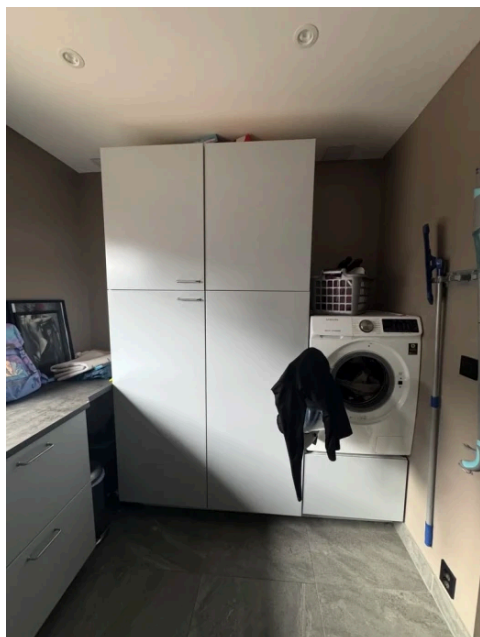
## Oppsummering av overflater

Overflater fremstår som hele og uten skader på befaringsdagen. Det ble registrert bom i flis på gulv.

## Membran, tettesjikt og sluk



fordelerskap vegg vaskerom



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

Type sluk Plast

Sluk kontrollert og funnet ok.

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

Membran og klemring kontrollert i sluk.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport. Synlig klemring.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:

- Benkeskap med stålvaske 70x40 cm.
- Dobbel høyskap
- Vaskemaskin
- Tørketrommel
- Fordelerskap til gulvvarme og vann
- Hjørnebenk med skuffer, slette fronter (IKEA). 2 stk. høyskap.

Utstyr fremstod i normalt god stand på befaringdagen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne til klosett? Nei

### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Utstyr og innredning fremstår i normalt god stand med normal slitasje alder og bruk tatt i betraktning.

Synliggjøring av lekkasjevann fra fordelerskapene på vegg går rett ut i rommet oppe på vegg.

### Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk fungerer etter hensikt. Luftespalte under dør.

### Fuktmåling



sluk vaskemrom

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

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

#### Oppsummering av fukt

TG-IU

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befarings, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Hulltaking fra tilstøtende rom mot vanninstallasjoner var ikke mulig da omsluttende vegger vender ut mot yttervegg.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Ja

digitalt

## 7.26 Våtrom: Teknisk rom U.etg



Sluk teknisk rom

#### Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv med oppkant  
malte plater på vegg

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket? Ikke kontrollert

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

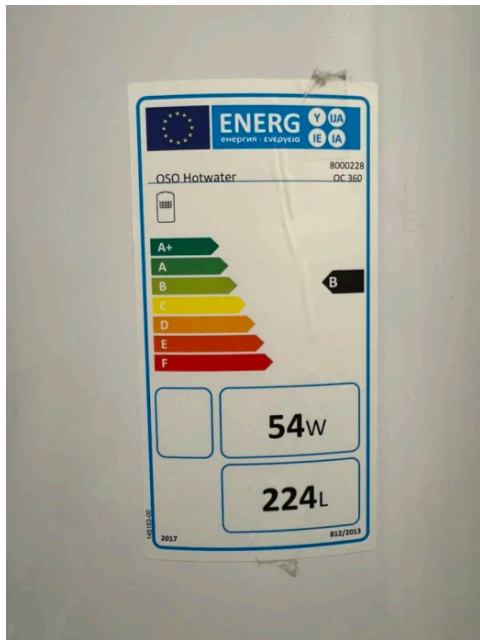
#### Oppsummering av overflater

TG-1

Overflater fremstår som uten skader på befaringdagen.

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluket? Ja



Bereeder



Vannbåren varme kjele

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger 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

Teknisk rom fremstår som tørt og uten skader på befaringsdagen. Sluk kontrollert. Ikke mulig å avdekke membran pga flislim mm. Ferdigattest fremlagt, det skal ved anmodning om ferdigattest være sendt inn uavhengig kontroll våtrom, dokumentasjon ansees tilfredsstillende.

**Sanitærutstyr**

Beskrivelse

- Inneholder:
- Varmepumpe:
- Thermia Calibra 12, 230V-utførelse
  - Væske-til-vann (bergvarme), inverterstyrt kompressor, ytelse 3–12 kW
  - Innebygd varmtvannsbereeder 180 liter (TWS-teknologi)
  - SCOP 5,8, kjølemedium R410A
  - Styring via touchskjerm, Thermia Online fjernovervåking
  - Programvareversjon 16.00 (010)
  - Betjener det vannbårene gulvvarmeanlegget
- Akkumulator-/kombibereeder (i tillegg til innebygd bereeder i varmpumpen):
- OSO Hotwater OC 360, produksjonsår 2021
  - Dobbeltmantlet med varmespiral 0,7 m<sup>2</sup> tilkoblet varmpumpen
  - Volum 210/140 liter
- 1 of 2
- El-kolber: 2,9–3 kW (øvre) og 2×7,5 kW 230V 3-fas (nedre)
  - Energiklasse B, NRF-nr. 8000228

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr** TG-1

Utstyr fremstår uten feil på befaringsdagen. Det oppfordres likevel at en på generelt grunnlag får fagkyndig person til å vurdere tilstand på teknisk anlegg.

**Ventilasjon**

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

**Oppsummering av ventilasjon** TG-1

Ventil i tak og flat terskel på dør. fremstår og vurderer som tilfredsstillende.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei



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

Nei

### Oppsummering av fukt

TG-0

Det var ikke mulig, hensiktsmessig å utføre hulltagning i tilstøtende rom grunnet yttervegg og trapp. Det er tatt hull under trapp mot yttervegg.

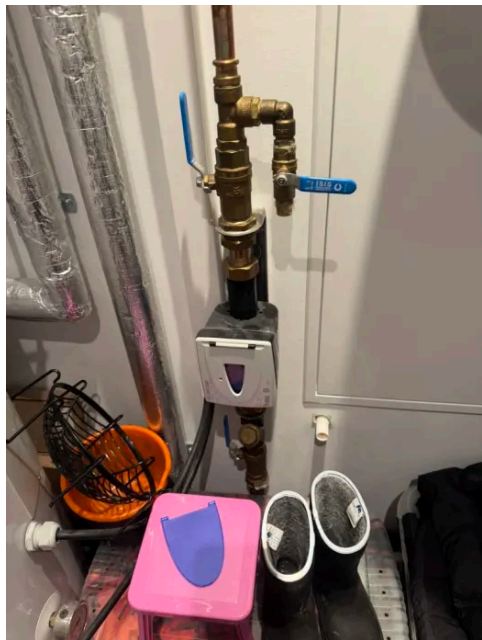
### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Digitalt





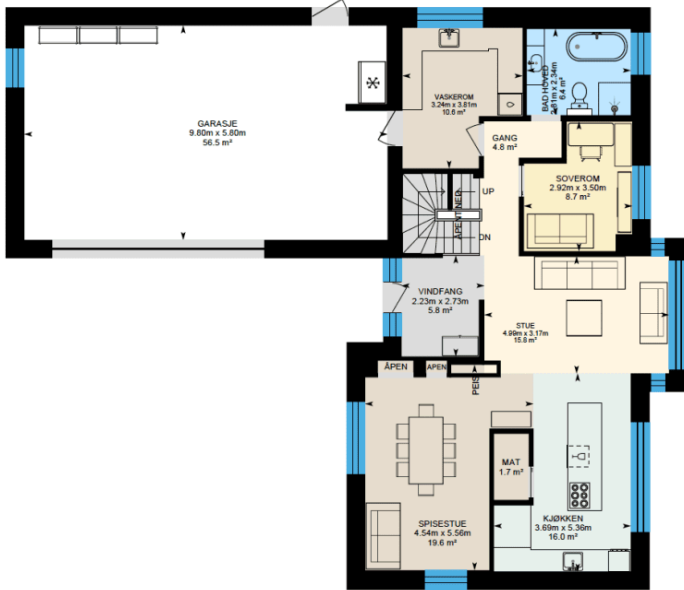
## 7.27 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypjeller
- Skorstein over tak
- Oljetank

## 8. Dokumentasjon/plantegning, Areal

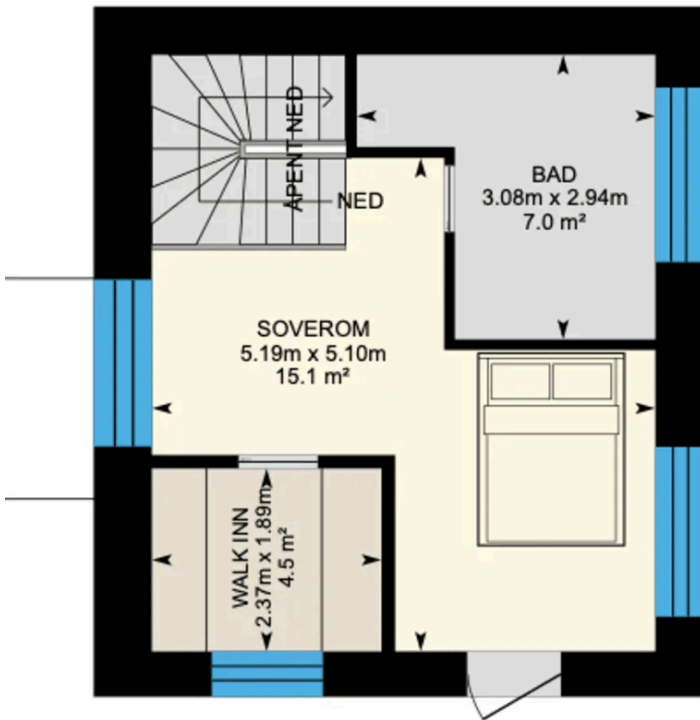
## Hovedetasje



## U. etasje hoveddel



## 3. etasje



## U. etasje leilighet

