

Bergsmohaugen 2

7870 GRONG

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1959

BRA: 150 m²

BRA-i: 150 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/22035>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Det er foretatt kontroll med fuktmåler og fuktindikator mot tilgjengelig treverk, murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Det er i et område fall inn mot grunnmur.

Anbefalte tiltak

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

En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge somfang/årsak i underetasjen før man velger utbedringsmåte.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger.

Det er kun montert snøfangere på deler av taket.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Takstigen er en stige med bøyler over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres på hele taket for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Lysåpninger mellom trinn er over dagens anbefalte avstand på 10 cm.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10 cm.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Lekkasjevann utenfor dusjsonen vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Det er stor fare for at enkelte flis kan løsne.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Dette spesielt med tanke på fallforhold til sluk.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall.

Det gjøres oppmerksom på at ubehandlet panel ikke er et egnet materiale for bruk i våtsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Bygningsdelen fungerer med dette avviket.

Utbedringskostnader overflater: Ingen umiddelbar kostnad

Oppsummering av ventilasjon

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør etableres.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader på soverom.

Utvendig er det enkelte riss/sprekkdannelser i murpuss supplert med løs maling.

Anbefalte tiltak

Grunnmur bør på utsiden rengjøres og overflatebehandles.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på soverom.

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

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking.

Soverom ventileres kun via åpning av vindu.

Det er ikke montert gasstett dør mellom garasje og bolig/oppholdsrom.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av påførede vegger mot grunnmur er påregnelig for kartlegging av skadeomfang og årsak er påregnelig.

Gasstett dør mellom vindfang og garasje må monteres.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong mot øst er underdimensjonert for dagens belastning. Dette har medført skjevheter i konstruksjonen.

Rekkverket tilfredsstillt krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak

Balkong må forsterkes, skjevheter i konstruksjonen må utbedres.

Terrassebord foran inngangspartiet bør gjøres tilgjengelig for kontroll slik at tilstand kan stadfestes.

Vinduer og dører: Kjellervinduer

Oppsummering

Karmer er værslitte.

Enkelte vinduer er trege/tunge å betjene.

Anbefalte tiltak

Kobla vinduer i kjeller bør skiftes.

Vinduer og dører: Garasjeport og ytterdører

Oppsummering

Det er ufullstendig / ikke montert beslag under ytterdører.

Anbefalte tiltak

Avviket bør lukkes.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres sprekker i bordkledning fra byggeår.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak

Pga. alder på deler av fasaden vil det være et økt behov for vedlikehold.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det registreres tegn til aktivitet etter mus på loftet.

Dampsperre (plastfolie) var ikke vanlig å benytte på byggetidspunktet. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at det kan oppstå varmetap ut til kald konstruksjon med påfølgende fare for kondensering og ising i takrenner.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser med tanke på aktivitet etter mus er påregnelig.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Tilbygg

Oppsummering

Det er svertesopp i et begrenset område ved raft/takfot over bad. Noe som kan være et symptom på luftlekkasjer mellom kaldtloft og oppvarmet rom.

Det registreres tegn til aktivitet etter mus på loftet.

Det er ikke etablert ventil i gavlvegg, luftespalter ved raft.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser med tanke på aktivitet etter mus er påregnelig.

Ventileringen av konstruksjonen bør bedres med ventil i gavlvegg . Observasjoner vedr. tegn til luftlekkasjer bør observeres over tid.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng ved garasjeport.

Anbefalte tiltak

Utterligere undersøkelser for å stadfeste årsak til utbuling i nedløpsrør bør utføres.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres rust i takplater ved takfot.

Det er observert rustdannelse på beslag rundt pipe.

Anbefalte tiltak

Avvik bør lukkes, vedlikehold påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Det er riss i murpuss/pipe på loft, tegn til sotvann/rennmerker under sotluke.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder anbefales en ytterligere kontroll av pipa utført av brann- og feiervesen.

Toalettrom

Oppsummering

For omtale av fukt vises det til eget punkt "Rom under terreng" i rapporten.

Det er ikke etablert avtrekk / ventilering av rommet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. D

Anbefalte tiltak

Forhold det gjøres oppmerksom på er eldre el-installasjoner i deler av underetasjen som bør kontrolleres nærmere for å stadfeste tilstand.

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu på soverom i underetasjen.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert på soverom i underetasjen.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Det er ikke fremlagt tegninger/søknad av tilbygget fra 2006.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.8.2024

Rapportdato
4.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: Magnus Duun

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Frode Kvaløsæter
Firma: Takst-Forum Trøndelag
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

Telefon: 92208459
Epost: frode.kvaloseter@tft.no



Om bygningsakkyndig:

Byggmester/takstmann

Informasjon om boligen

Adresse: Bergsmohaugen 2, 7870 Grong

Kommunenr: 5045 Gårdsnr: 13 Bruksnr: 205 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1959 - Byggeår er hentet fra en tidligere salgsoppgave

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk kledd med stående panel, fasadeplater og murpuss. Taket er et saltak og er teknet med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass, 3-lags isolerglass og koblet glass.

Tiltak etter byggeår:

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|------|---|---|
| 2005 | Lagt ny drenering. | Nei |
| 2006 | Tilbygg av eksisterende bolig i 1.etg med nytt inngangsparti, soverom og bad. | Nei |
| 2006 | Montert ny varmtvannstank. | Nei |
| 2006 | Utskiftinger av vannrør. | Nei |
| 2006 | Bygd nytt bad i 2006, ferdigstillelse i 2015. | Nei |
| 2010 | Rehab sikringsskap. | Ja |
| 2010 | Lagt ny takteking. | Nei |
| 2010 | Montert nye takrenner og nedløpsrør. | Nei |
| 2015 | Oppussing av vaskerom. | Nei |
| 2015 | Montert ny vedovn. | Nei |
| 2017 | Montert ny kjøkkeninnredning. | Nei |
| 2018 | Bygd ny balkong mot vest. | Nei |
| 2020 | Bygd ny balkong mot øst. | Nei |
| 2020 | Montert ny balkongdør. | Nei |
| 2020 | Montert luft til luft varmepumpe. | Nei |
| 2021 | Malt utvendig fasade. | Nei |
| 2024 | Montert utvendig vannkran ved inngangspartiet. | Ja |

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| U. etasje | 62 | 62 | 0 | 0 | 0 |
| 1. etasje | 88 | 88 | 0 | 0 | 40 |
| Totalt m² | 150 | 150 | 0 | 0 | 40 |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|------------|------------|-----------|--|---------------------|
| U. etasje | 62 | 27 | 35 | Vindfang, gang, soverom og wc. | 2 boder og garasje. |
| 1. etasje | 88 | 88 | 0 | Gang, trapperom, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/wc og vaskerom. | |
| Totalt m² | 150 | 115 | 35 | | |

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

| | |
|---|-------------------------|
| Type grunnmur? | Grunnmur/ringmur |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Iflg. en tidligere salgsoppgave blir det opplyst at ny drenering ble lagt i 2005. | Ja |
| Er drenering rundt hele bygningen oppgradert? | Ukjent |
| Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? | Nei |
| Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? | Ja |
| 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-3 |
| Det er foretatt kontroll med fuktmåler og fuktindikator mot tilgjengelig treverk, murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Det er i et område fall inn mot grunnmur. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge somfang/årsak i underetasjen før man velger utbedringsmåte. | |
| Utbedringskostnader | 50 000 - 150 000 |

6.2 Grunnmur og fundament

| | |
|---|------------------------|
| Type Fundament/Grunnmur | Grunnmur m/underetasje |
| Type byggegrunn | Ukjent byggegrunn |
| Type grunnmur i kjeller Grunnmur i betong med malt pusset overflate. | Betong |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Ja |

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

Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader på soverom.

Utvendig er det enkelte riss/sprekkdannelser i murpuss supplert med løs maling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Grunnmur bør på utsiden rengjøres og overflatebehandles.

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Det er etablert en liten forstøtningsmur i betong.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

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

Nei

Oppsummering av støttemur**TG-1**

Ingen symptomer på skader.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Delvis innredet

Rom under terreng er en sokkeletasje med garasje, boder og oppholdsrom. Det er kun soverom som er innredet med parkett og påforede vegger mot grunnmur kledd med malt panel.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

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

Ja

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

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Ja

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på soverom.

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

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring.

Soverom ventileres kun via åpning av vindu.

Det er ikke montert gasstett dør mellom garasje og bolig/oppholdsrom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av påforede vegger mot grunnmur er påregnelig for kartlegging av skadeomfang og årsak er påregnelig.

Gasstett dør mellom vindfang og garasje må monteres.

6.5 Balkong, terrasse, platting

| Type | Balkong |
|--|-------------|
| Det er etablert balkonger i impregnert treverk. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Balkong mot vest er fra 2018, balkong mot øst er fra 2020. | |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Ja |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Ja |
| Er balkong / terrassen teknet? | Nei |
| Oppsummering av balkong, terrasse, platting | TG-2 |
| Balkong mot øst er underdimensjonert for dagens belastning. Dette har medført skjevheter i konstruksjonen. | |
| Rekkverket tilfredsstillt krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. | |

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Balkong må forsterkes, skjevheter i konstruksjonen må utbedres.

Terrassebord foran inngangspartiet bør gjøres tilgjengelig for kontroll slik at tilstand kan stadfestes.

6.6 Vinduer og dører: Vinduer 1.etg

| | |
|--|-------------|
| Beskrivelse | |
| Vinduer i PVC med 2-lags glass og 3-lags glass. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Vinduer har datostemplede glass fra 2008 og 2013. | |
| 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. | |

6.7 Vinduer og dører: Kjellervinduer

| | |
|--|-----|
| Beskrivelse | |
| Utover 2-lags vindu på bod 2 har underetasjen koblede vinduer. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Vindu på bod er fra 2014. | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? | Ja |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Ja |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |

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

Karmer er værslitte.

Enkelte vinduer er trege/tunge å betjene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kobla vinduer i kjeller bør skiftes.

6.8 Vinduer og dører: Garasjeport og ytterdører

Beskrivelse

Garasjeport i metall, ytterdør og balkongdører i tre med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmer, 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 er ufullstendig / ikke montert beslag under ytterdører.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avviket bør lukkes.

6.9 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning, Fasadeplater, Murpuss

Veggkonstruksjoner i bindingsverk kledd med stående panel, plater og malt murpuss.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Enkelte utskiftninger ifb. med utskiftninger av vinduer. Fasader på tilbygget er fra 2006. Veggene ble malt i 2020.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

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

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det registreres sprekker i bordkledning fra byggeår.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga. alder på deler av fasaden vil det være et økt behov for vedlikehold.

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Kaldtloft

Det er etablert et kaldtloft.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Ja

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det registreres tegn til aktivitet etter mus på loftet.

Dampspørre (plastfolie) var ikke vanlig å benytte på byggetidspunktet. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at det kan oppstå varmetap ut til kald konstruksjon med påfølgende fare for kondensering og ising i takrenner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser med tanke på aktivitet etter mus er påregnelig.

6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging): Tilbygg

Type loft

Kaldtloft

Det er etablert et kaldtloft.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Ja

| | |
|---|-------------|
| Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? | Ja |
| Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Nei |
| Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) | TG-2 |
| <p>Det er svertesopp i et begrenset område ved raft/takfot over bad. Noe som kan være et symptom på luftlekkasjer mellom kaldtloft og oppvarmet rom.</p> <p>Det registreres tegn til aktivitet etter mus på loftet.</p> <p>Det er ikke etablert ventil i gavlvegg, luftespalter ved raft.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| <p>Ytterligere undersøkelser med tanke på aktivitet etter mus er påregnelig.</p> <p>Ventileringen av konstruksjonen bør bedres med ventil i gavlvegg . Observasjoner vedr. tegn til luftlekkasjer bør observeres over tid.</p> | |

6.12 Renner og nedløp

| | |
|--|-------------|
| Type | Metall |
| Takrenner og nedløpsrør i metall. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Takrenner og nedløp er fra 2006. | |
| Er det synlige skader på renner/nedløp? | Ja |
| Oppsummering av renner og nedløp | TG-2 |
| Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng ved garasjeport. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Utterligere undersøkelser for å stadfeste årsak til utbuling i nedløpsrør bør utføres. | |

6.13 Takkonstruksjon

| | |
|--|------------|
| Takkonstruksjon | Saltak |
| Taket er et saltak. | |
| Inspisert fra | Fra bakken |
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten? | Nei |
| Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er tilstrekkelig luftet? | Nei |

Ingen vesentlige avvik ble registrert.

6.14 Taktekking

| | |
|---|---------------------|
| Type tekking | Lakkerte stålplater |
| Taket er tekket med metallplater. | |
| Inspisert fra | Fra bakken |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Ny taktekking ble lagt i 2006. | |
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? | Ja |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | Ja |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

Oppsummering av taktekking

TG-2

Det registreres rust i takplater ved takfot.

Det er observert rustdannelse på beslag rundt pipe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avvik bør lukkes, vedlikehold påregnes.

6.15 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? | Ja |

Oppsummering av utstyr på tak**TG-3**

Det er etablert en takteking med glatt overflate og det er krav til snøfanger.

Det er kun montert snøfangere på deler av taket.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres på hele taket for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|--------------|
| Type | Trebjelkelag |
| Kjellergulv er støpte. Etasjeskille er et trebjelkelag. | |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |

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

Det registreres stedvis knirk i beskjedent omfang på stue.

6.17 Ildsted/Skorstein

| | |
|---|------------|
| Type pipe | Tegl |
| Det er en teglpipe fra byggeår innvendig pusset. | |
| Er det montert ildsted? | Ja |
| Type ildsted | Vedovn |
| Det ble montert ny vedovn på stue i 2015. | |
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere 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 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-2

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Det er riss i murpuss/pipe på loft, tegn til sotvann/rennmerker under sotluke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder anbefales en ytterligere kontroll av pipa utført av brann- og feiervesen.

6.18 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

Kjøkken fra 2017 uten symptomer på skader.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Det er etablert mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Ingen symptomer på skader.

6.19 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Det finnes ingen bygningstegninger i kommunens arkiv.

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? | Ja |
| <p>Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.</p> <p>Det er ikke fremlagt tegninger/søknad av tilbygget fra 2006.</p> | |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

6.20 Toalettrom

| | |
|--|-------------|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet? | Ja |
| Type ventilasjon | Ingen |
| <p>Det er ikke etablert avtrekk / ventilering av rommet.</p> | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterner? | Nei |
| Oppsummering av toalettrom | TG-2 |
| <p>For omtale av fukt vises det til eget punkt "Rom under terreng" i rapporten.</p> <p>Det er ikke etablert avtrekk / ventilering av rommet.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| <p>Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering</p> | |

6.21 Trapp

| | |
|--|-------------|
| Beskrivelse | |
| <p>Det er montert en malt bratt tretrapp til kjeller.</p> | |
| Er det manglende rekkverk? | Ja |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? | Ja |
| Oppsummering av trapp | TG-3 |
| <p>Det er ikke etablert rekkverk i trappen.</p> <p>Lysåpninger mellom trinn er over dagens anbefalte avstand på 10 cm.</p> | |

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10 cm.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

6.22 Avløpsrør

| | |
|---|-------------|
| Type avløpsrør | Plast |
| Synlige avløpsrør i plast. | |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Ifb. oppussing av våtrom og kjøkken. | |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ja |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Oppsummering av avløpsrør | TG-1 |
| Det er ikke observert at kloakken luftes over taket. En test ble utført ved å skylle ned vann i toalettet samtidig som vannstanden i sluket ble sjekket. Ingen endringer ble registrert i denne prosessen. Med utgangspunkt i disse observasjonene, antas det at lufting av kloakken er tilstrekkelig ivare tatt. | |

6.23 Vannledninger

| | |
|---|---------------|
| Type anlegg | Plast, Kobber |
| Synlige vannrør i kobber og plast. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Det blir opplyst at vannrør er skiftet i 2006, eller senere. | |
| 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 |
| Ingen symptomer på skader på kontrollerte deler av anlegget ble registrert. | |

6.24 Elektrisk

| | |
|---|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Sikringsskap med automatsikringer og automatisk strømmåler. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Ny installasjon av sikringsskap i 2009/2010. Ferdigstillelse ifb. med oppussing i 2015. Automatisk strømmåler ble installert i 2018. | |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Nei |
| 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? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |
| Oppsummering av elektrisk | TG-2 |
| <p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. D</p> | |

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forhold det gjøres oppmerksom på er eldre el-installasjoner i deler av underetasjen som bør kontrolleres nærmere for å stadfeste tilstand.

6.25 Varmesentral

| | |
|---|-------------|
| Type anlegg | Varmepumpe |
| Luft til luft varmpumpe. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Varmepumpe installert i 2020. | |
| Når var siste service på anlegget? | |
| 2020. | |
| Finnes det oljetank på eiendommen? | Ukjent |
| Oppsummering av varmesentral | TG-1 |
| Ingen symptomer på skader ble registrert. | |

6.26 Varmtvannsbereder

| | |
|--|-----|
| Plassering bereder | |
| Bod | |
| Fundament | |
| Plassert på gulv | |
| Årstall | |
| 2006 | |
| Størrelse | |
| 198 ltr. | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Nei |

Ingen symptomer på skader.

6.27 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Boligen er utstyrt med naturlig ventilasjon.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Boligen mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu på soverom i underetasjen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert på soverom i underetasjen.

6.28 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Iflg. en tidligere salgsoppgave ble det påbegynt oppussing av rommet i 2006 som først ble ferdigstilt i 2015.

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?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-3**

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Lekkasjevann utenfor dusjsonen vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Det er stor fare for at enkelte flis kan løsne.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Dette spesielt med tanke på fallforhold til sluk.

Utbedringskostnader overflater**Under 10 000****Membran, tettesjikt og sluk**

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

Type sluk Plast

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

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger? Nei

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterner og dusjnisje med forheng.

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**

Ingen symptomer på skader.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Det er etablert fuktstyrt vifte i tak.

| | |
|--|-------------|
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |
| Oppsummering av ventilasjon | TG-2 |
| Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. | |
| Anbefalte tiltak ventilasjon | |
| Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. | |

Fuktmåling

| | |
|--|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |
| Oppsummering av fukt | TG-1 |
| Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom bak dusjsjonen. | |
| Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. | |

Dokumentasjon

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

6.29 Våtrom: Vaskerom

Overflate

| | |
|--|-----|
| Beskrivelse av overflate | |
| Belegg på gulv og panel på vegger. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Vaskerom fra 2015. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Ja |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Nei |

Oppsummering av overflater**TG-3**

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall.

Det gjøres oppmerksom på at ubehandlet panel ikke er et egnet materiale for bruk i våtsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Bygningsdelen fungerer med dette avviket.

Utbedringskostnader overflater**Ingen umiddelbar kostnad****Membran, tettesjikt og sluk**

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

Type sluk Plast

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

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Ja

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Ingen symptomer på skader.

Ventilasjon

Type ventilering Ingen ventilering

Det er ingen ventilering av rommet.

Oppsummering av ventilasjon**TG-3**

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør etableres.

Utbedringskostnader ventilasjon**Under 10 000****Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-1**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom / trappnedgang til kjeller.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.30 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant