

Ølvisheim 1

7715 STEINKJER

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1896

Areal (BRA): 332 m²

Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

14

TG-2

22

TG-3

2

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, 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.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygnings sakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

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/25087>

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

Vinduer og dører: Vindu 2. etasje med sprekk

Oppsummering

Det blir påvist sprekk i vindusglass på loftstuevindu

Utskifting av vinduer med skade må påregnes.

Karmer er værslitte.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp: Til kjeller

Oppsummering

Trappen mangler stedvis rekkverk.

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

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

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

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

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

Takvann er delvis ført kontrollert til rør i grunnen, det er ikke kjent om drenering og taknedløp har samme utløpsrør.

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Større sprekk på innsiden i mur ved innvendig kjellertrapp.

Noe oppsprekking i murpuss rundt vindussmyg i kjeller.

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

Anbefaler også innvendig tiltak ved vindussmyg og gjenpussing av sprekk i mur ved kjellertrapp.

Registrerte sprekker er ikke av konstruksjonsmessig art.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i vinkjelleren

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Fuktmålinger i påforet vegg mot yttermur som viser fuktverdier på 21,2 % som er over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.

Pga alder på murvegger er det forventet fuktopptrekk i murvegger somfukter opp påforet vegg, anbefaler å holde påforet trevegg under oppsikt og at det på sikt foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene.

Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Eldre trekonstruksjoner som er noe preget i form av skjevheter på grunn av synk og setninger over tid. Ingen konstruksjonsmessig svikt er registrert.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstillt krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Malingsavskalling samt organisk vekst er registrert på rekkverk og terrassebord. Trappetrinn av borstein opp til balkong er løse og må utbedres med tanke på personsikkerhet. Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Malingsavskalling på terrassedekke og rekkverk.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstillt krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Flere vinduer i kjeller er ikke pusset inn på innsiden, synlig riss og sprekker i puss samt eksansjonsskum. Det mangler foringer og listverk på kjellervinduer. Justeringer/smøring anbefales. Overflatebehandlinger må påregnes.

Kommenterte forhold må utbedres for å lukke avvikene.

Yttervegger

Oppsummering

Eldre kledninger har noe slitasje, spesielt gjelder dette i utsatte områder som ved vannbrett mot grunnmur. Registrerer stedvis råteskadet kledning på den eldste kledningen.

Jevnlig vedlikehold, noe lokal utskifting av kledningsbord og overflatebehandling må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Kaldloft er dårlig luftet. Fuktmerker i trekonstruksjoner ved begge pipene. Fuktmerker og råteskadet trevirke ved kil sperrer, spesielt mot nord.

Ved piggmåling på fuktmerker viser tørt trevirke. Antatt eldre fuktmerker fra tiden før taket ble omtekket i 2009.

Gjør oppmerksom på at det måles forhøyet fuktverdier på en plass helt inntil begge pipene mot nord. Dette kommer trolig fra sotavrenning fra pipene. Nærliggende fuktmerker måles det tørt trevirke. Anbefaler og kontrollere jevnlig pipene for og stadfeste at det ikke er lekkasjer.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Registrert en synlig nedbøyning i takflaten, registrert skjevheter også i tak over svalgang, dette betraktes som normalt for en bolig av denne alder og konstruksjons metode.

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

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning oppgradert i perioden 2006 - 2008 heltre benkeplater.

Registrerer noen skallsår og hakk på overflater, innredning har noe bruksslitasje. Montert automatisk vannstopper i servantskap.

Noe overflate oppgradering må påregnes.

Vannledninger

Oppsummering

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig i himling i kjeller.

Rørfordelerskap under vaskerom har ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.

Stoppekran er plassert i kjeller.

Det anbefales og etablert et Wathergard-system som stenger vannet ved en eventuell lekkasje ved rørfordeling i kjellerbod under vaskerom.

Varmesentral: Kjeller

Oppsummering

Ulyd på innerdel samt dempere har skader og må beregnes sliftet.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Våtrom: bad 1. etasje

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drengåpning.

Oppsummering av ventilasjon

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

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Vaskerom 1. etasje.

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det registreres 18 mm fall til sluk.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste lite fall på gulv til sluk anbefales det å bruke rommet med forsiktighet slik at ikke eventuelt bruksvann går over topp membran ved dør til tilstøtende rom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen ved skyllekum som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Lokal utbedring må vurderes.

Registrerer noe kloakkluft, anbefaler å kontrollere nærmere hva som er årsak til lukt.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drengåpning.

Oppsummering av ventilasjon

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

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Bad 2. etasje

Oppsummering av overflater

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Det registreres misfarging overflater i dusjnise.

En del malingsavflassing på listverk.

Misfarget fugemasse og fliser i overgang gulv/ vegg i dusjnise og ved badekar bør utbedres.

Utbedringer av kommenterte forhold må påregnes.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Misfarging i toalettskålen.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefaler å oppgradere misfarging.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning.

Oppsummering av ventilasjon

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

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

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

Bygningsdeler med TG-IU

Krypkjeller

Oppsummering

Det mangler adkomst til blindkjeller, det er å anta at det ikke er etablert fuktspærre mot bakken.

Det er ikke adkomst til hele krypkjelleren, det er ikke kontrollert om det er noen skader i form av vann, sopp, råte, defomasjoner eller lufting.

Adkomst til blindkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.11.2024

Rapportdato
14.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: Cathrine Wanderås Kvaran, andel 1/2
Navn: Ståle Lilleløkken Kvaran, andel 1/2

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Vidar Nordgård
Firma: Norconsult
Adresse: Kongensgate 27, 7713 Steinkjer
Telefon: 46978350
Epost: vidar.nordgard@norconsult.com

Norconsult 



Om bygnings sakkyndig:

Rådgivende Takstingeniør MNT

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

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

Bolig er retaksert 13.11.2024.

Informasjon om boligen

Adresse: Ølvisheim 1, 7715 Steinkjer
Kommunenr: 5006 Gårdsnr: 196 Bruksnr: 4 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1896 - Opplyst i tidligere takstrappor
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendom beliggende på toppen av Eggevammen like i nærheten av et populært turterreng og rekreasjonsområder. Gangavstand til Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc. Gangavstand til barneskole, ungdomsskole og barnehage på Egge

På eiendommen ligger en stor enebolig oppført i Sveitserstil i 2 etasjer pluss kjeller under deler av boligen, dels blindkjeller. Overbygd hovedinngang og vaskeroms på gavl mot vest, bi inngang mot nord.

Utgang til veranda fra stue i 1 etasje. På eiendommen står og et uthus i 1,5 etasje med plass til parkering og hensettin.

Grunnmur av gråsteinsmur, utvendig pusset og malt over terreng, innvendig pusset og malte murer.

Veggkonstruksjonen er oppført av laftet tømmer fra byggeåret og er utvendig kledd med liggende falsset kledning. Taket har saltaksform teknet med skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2 og 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2006-2008	Betydelig oppgradert hele boligen inkl nye våtrom og kjøkken.	Nei

2009	Skifte av Skifer tak - Tatt ned og vasket skifer. Ca halvparten ble byttet til ny stein. Nytt undertak/avretting. Nye takrenner og nedløp Nye Portstolper Etablert anlegg belysning i hage med sensor/automatikk. Styringstavle i uthus.	Nei
2010	Støpt betonggulv i deler av uthus. Frittstående lekestue oppsatt. Diverse graving/tilpasninger tomt	Nei
2011	Nytt gjerde mot vei.	Nei
2012	Ombygging av garderobe til soverom 2 etg.	Nei
2013	3 stk Langlo garderober tilpasset 3 soverom. Ny varmepumpe kjeller.	Nei
2014	Nytt tak ca halvparten av uthus, samt noe forsterkning av konstruksjon. Nye takrenner og nedløp uthus.	Nei
2015	2 stk nye varmepumper 1 etg. Ny Miele platetopp.	Nei
2016	Nytt sikringsskap uthus, ny tilførsel fra hus. Delvis byttet noe elektrisk anlegg i uthus. Nytt elektrisk anlegg garasje. Belegningsstein Herregård ca 150 kvm, trapp, samt div tilpasninger tomt på siden og bak uthus.	Nei
2017	Maling av uthus/Garasje.	Nei
2019	Ny oppvaskmaskin , ny ventilator.	Nei
2020	Maling av hus. Diverse graving/tilpasninger tomt. Planering og nyetablert grus mellom hus og uthus, samt ny trapp samme området.	Nei
2023	Service på alle 3 varmepumper. Utført kontroll på ilsteder og piper samt rettet opp avvik.	Ja

Bilde av boligen



5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	41	0	41		Bod, teknisk rom, vinkjeller og hobbyrom.
1. etasje	157	154	3	Entré, gang, kontor, 3 stuer, kjøkken, vaskerom, bad.	Trapperom.
2. etasje	134	132	2	Gang, loftstue, bad, 4 soverom.	Kott.
Totalt	332	286	46		

Øvrige arealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Uthus 1. etasje.	195	0	195		8 boder, garasjerom.
Uthus 2. etasje.	108	0	108		Bod m/trapp og 2 stk store lagerrom.
Totalt	303	0	303		

Kommentar til arealberegning

Ny arealstandard som kommer pr. 01.01.2024 legges inn som tekst:

Kjeller:

internt bruksareal (BRA-i) 41 kvm. Ekstern bruksareal (BRA-e) 0 kvm. Innglasset balkong (BRA-b) 0 kvm. Bruksareal (bra-m2) 0 kvm. Åpent areal 0.

1. etasje:

internt bruksareal (BRA-i) 157 kvm. Ekstern bruksareal (BRA-e) 0 kvm. Innglasset balkong (BRA-b) 0 kvm. Bruksareal (bra-m2) 0 kvm. Åpent areal 20.

2. etasje:

internt bruksareal (BRA-i) 134 kvm. Ekstern bruksareal (BRA-e) 0 kvm. Innglasset balkong (BRA-b) 0 kvm. Bruksareal (bra-m2) 0 kvm. Åpent areal 0.

Sum 332 kvm.

20

kvm.

Sum BRA 332 kvm.

Øvrige bygg Uthus 1. etasje:

internt bruksareal (BRA-i) 0 kvm. Ekstern bruksareal (BRA-e) 195 kvm. Innglasset balkong (BRA-b) 0 kvm. Bruksareal (bra-m2) 0 kvm. Åpent areal 0.

Øvrige bygg Uthus 2. etasje:

internt bruksareal (BRA-i) 0 kvm. Ekstern bruksareal (BRA-e) 108 kvm. Innglasset balkong (BRA-b) 0 kvm. Bruksareal (bra-m2) 0 kvm. Åpent areal 0.

Sum

303 kvm.

Sum BRA 303 kvm.

Kjeller er vanskelig å arealberegne da rommene har avrundet vegger og varierende vegg tykkelser, arealer i kjeller må betraktes som omtrentlige. Deler av kjeller har lav etasjehøyde og er ikke måleverdig iht. NS 3940.

Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

Arealene er utregnet fra kontrollmål på stedet, og er beregnet ut fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger -

2014. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i overnevnte samt NS

3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal.

Rommene er benevnt ut fra bruken på befaringsstidspunktet, og det er ikke tatt stilling til om respektive rom og arealer er byggemeldte og godkjente.

Arealene i 2. etasje på uthus må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

1. etasje har åpent areal 2 stk takoverbygget balkonger.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-2

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	
<p>Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.</p> <p>Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.</p> <p>Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.</p> <p>Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.</p> <p>Takvann er delvis ført kontrollert til rør i grunnen, det er ikke kjent om drenering og taknedløp har samme utløpsrør.</p> <p>Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.</p>	

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Kjeller under deler av boligen samt, deler av boligen ligger over blindkjellere som ikke har tilkomst.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur
Grunnmur av gråsteinsmur, utvendig pusset og malt over terreng, innvendig pusset og malte murer.	

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.
Større sprekk på innsiden i mur ved innvendig kjellertrapp.
Noe oppsprekking i murpuss rundt vindussmyg i kjeller.
For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.
Anbefaler også innvendig tiltak ved vindussmyg og gjenpussing av sprekk i mur ved kjellertrapp.
Registrerte sprekker er ikke av konstruksjonsmessig art.

6.3 Kryp kjeller

TG-IU

Beskrivelse

Det er en krypkjeller/blindkjeller under deler av huset. Det er mangler adkomst til blindkjeller

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Det mangler adkomst til blindkjeller, fuktmåling er ikke utført.

Oppsummering av krypkjeller

Det mangler adkomst til blindkjeller, det er å anta at det ikke er etablert fuktsperre mot bakken.
Det er ikke adkomst til hele krypkjelleren, det er ikke kontrollert om det er noen skader i form av vann, sopp, råte, defomasjoner eller lufting.

Adkomst til blindkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

6.4 Støttemur

TG-1

Beskrivelse

Støttemur i hage oppført i naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

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

Nei

Oppsummering av støttemur

Det er murt naturstein med naturlige åpninger og ujevnheter i forstøtningsmuren. Det er ikke uvanlig i slike konstruksjoner, og vurderes slik dette fremstår i dag å ikke være av konstruksjonsmessig betydning.

6.5 Rom under terreng

TG-2

Type rom under terreng

Delvis innredet

En bod har delvis påforet yttervegg.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Kjeller er oppgradert med flis på gulv samt oppmalte vegg og himlingsoverflater.

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

Ja

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

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i vinkjelleren

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Fuktmålinger i påforet vegg mot yttermur som viser fuktverdier på 21,2 % som er over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.

Pga alder på murvegger er det forventet fuktopptrekk i murvegger somfukter opp påforet vegg, anbefaler å holde påforet trevegg under oppsikt og at det på sikt foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene.

Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking.

6.6 Balkong, terrasse, platting

TG-2

Type

Balkong

Det er etablert en takoverbygget balkong i impregnert trevirke.

Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgradert balkong i perioden 2006 - 2008. Ny taktekking på takoverbygg i 2009.	
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

Eldre trekonstruksjoner som er noe preget i form av skjevheter på grunn av synk og setninger over tid. Ingen konstruksjonsmessig svikt er registrert.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Malingsavskalling samt organisk vekst er registrert på rekkverk og terrassebord. Trappetrinn av borstein opp til balkong er løse og må utbedres med tanke på personsikkerhet. Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

6.7 Balkong, terrasse, platting

TG-2

Type	Balkong
Trapp med liten balkong foran hovedinngang i impregnert trevirke. Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgradert balkong i perioden 2006 - 2008.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
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 tekket?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

Malingsavskalling på terrassedekke og rekkverk.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstillers krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Overflatebehandling må påregnes.

6.8 Vinduer og dører

TG-2

Beskrivelse

Vinduer med 3- lags glass stemplet 2011 i kjeller.
Øvrige vinduer er sidehengslede vinduer ,med 2- lags glass og gjennomgående sprosser.
Utadslående ytterdører med hvitmalt profilerte dørblad, integrert 2- lags glass og utenpåliggende sprosser.
Hoved inngangsdør er 2 fløyet.
Utadslående balkongdør med lav brystning og 2- lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Alle vinduer og dører i 1. og 2. etasje med unntak av et soveromsvindu i 2. etasje ble skiftet i perioden 2006 til 2008.
Vinduer i kjeller er skiftet i 2011.

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

Flere vinduer i kjeller er ikke pusset inn på innsiden, synlig riss og sprekker i puss samt eksansjonsskum.

Det mangler foringer og listverk på kjellervinduer.

Justeringer/smøring anbefales.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Kommenterte forhold må utbedres for å lukke avvikene.

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør er skiftet i 2009.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
Det blir påvist sprekk i vindusglass på loftstuevindu	
Utskifting av vinduer med skade må påregnes.	
Karmen er værslitte.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

Type fasade	Tømmer
Yttervegger av laftet tømmer fra byggeåret.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge tidligere boligsalgsrapport er yttervegg mot vest og nord tilleggs isolert mellom 2006 og 2008, i tillegg ble halve øst veggen og deler av sør veggen tilleggs isolert, også dette i samme periode.	
Utvendig kledd med liggende falset kledning. Stående kledning i 2. etasje mot sør. Profilert kledning med utskjæringer rundt vinduer som er typisk for Sveitser stilen.	
I følge tidligere boligsalgsrapport ble ny kledning montert på fasader mot vest og nord i perioden 2006 - 2008, ny kledning på halve øst veggen og deler av sør veggen, også dette i samme periode. Eier opplyser at boligen siste gang ble malt i 2020.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei

Oppsummering av yttervegger

Eldre kledninger har noe slitasje, spesielt gjelder dette i utsatte områder som ved vannbrett mot grunnmur.

Registrerer stedvis råteskadet kledning på den eldste kledningen.

Jevnlig vedlikehold, noe lokal utskifting av kledningsbord og overflatebehandling må påregnes.

6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Type loft

Kaldtloft

Loft med adkomst via luke med skyvestige.

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

Ja

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

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Kaldtloft er dårlig luftet. Fuktmerker i trekonstruksjoner ved begge pipene. Fuktmerker og råteskadet trevirke ved kil sperrer, spesielt mot nord.

Ved piggmåling på fuktmerker viser tørt trevirke. Antatt eldre fuktmerker fra tiden før taket ble omtekket i 2009.

Gjør oppmerksom på at det måles forhøyet fuktverdier på en plass helt inntil begge pipene mot nord. Dette kommer trolig fra sotavrenning fra pipene. Nærliggende fuktmerker måles det tørt trevirke. Anbefaler og kontrollere jevnlig pipene for og stadfeste at det ikke er lekkasjer.

6.12 Renner og nedløp

TG-1

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Takrenner er skiftet i 2009.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på takrenner og taknedløp.

Takkonstruksjon	Saltak
<p>Taket er i saltaksform og utført som kaldt tak konstruksjon. Oppbygd av sperrebukker, åser og tverrlekting for taktro av bord. Isolert i etasjeskiller mot 2. etasje.</p>	
Inspisert fra	På tak, Via stige, Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
<p>Oppsummering av takkonstruksjon</p> <p>Registrert en synlig nedbøyning i takflaten, registrert skjevheter også i tak over svalgang, dette betraktes som normalt for en bolig av denne alder og konstruksjons metode.</p> <p>For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.</p> <p>Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.</p>	

Type teking	Takstein, Båndteking
<p>Skiferstein på hovedtak og båndteking på svalgang.</p>	
Inspisert fra	På tak, Via stige, Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Takteking ble omtekket samt lagt inn nye skiferstein på ca halve taket i 2009. Nytt undertak og ny opplekting ble samtidig etablert. Tak over svalgang mot vest er rutetekking med patinert sink, også dette montert i 2009.</p>	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<p>Oppsummering av takteking</p> <p>Det er ikke registrert noen avvik eller skader.</p>	

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

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
---	-----

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
--	----

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
--	-----

Oppsummering av utstyr på tak

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.
Takstigen er festet i bærende konstruksjon (takstoler) i 2009.
Snøfangere er montert i 2009.

Type	Trebjelkelag
------	--------------

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

Type pipe	Tegl
-----------	------

Boligen har to piper i tegl som i hovedsak er pusset og malt. Fuget tegl med innmurt fotbeslag over tak. Sotluke for pipe mot vest i kjeller.
Den andre sotluken er ikke funnet, denne pipa antas å starte i 1. etasje da den ikke er synlig i kjeller.

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Vedovn, Åpen peis, Kakkellovn
--------------	-------------------------------

Stor peis og vedfyrt pizza ovn på stue/kjøkken i 1. etasje. 2 stk Kakkellovner på stuer i 1. etasje.
Mulighet for vedfyring også i 2. etasje.

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 taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	
<p>Det ble utført tilsyn 31.08.2023. Her ble det funnet avvik på begge skorsteinene som måtte rettes opp.</p> <p>Brannvesenet Midt IKS fikk den 04.09.2023 skriftlig tilbakemelding på en fremdriftsplan på oppretting av avvikene.</p> <p>Brannvesenet Midt IKS har den 25.10.2023 fått tilbakemelding på at alle avvikene på begge skorsteinene nå er opp ordnet og avsluttet.</p>	

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-2
<p>Kjøkkeninnredning oppgradert i perioden 2006 - 2008 heltre benkeplater.</p> <p>Registrerer noen skallsår og hakk på overflater, innredning har noe bruksslitasje. Montert automatisk vannstopper i servantskap.</p> <p>Noe overflate oppgradering må påregnes.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
<p>Avtreksvifte fra 2019.</p> <p>Det registreres ingen avvik eller skader.</p>	

6.19 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det foreligger ikkeplantegninger av boligen.	
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 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 Trapp: Til kjeller

TG-3

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	
Trappen mangler stedvis rekkverk.	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.21 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør er skiftet i perioden 2006 - 2008.	
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
<p>Oppsummering av avløpsrør</p> <p>Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp. Det registreres ingen avvik eller skader.</p> <p>Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er påvist durgventil på kald-loft. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt</p>	

6.22 Vannledninger

TG-2

Type anlegg	Kobber, Plast, Rør i rør system
Synlig del av hovedvannledning inn til bolig av plast. Innvendig vannledninger av kobber og rør i rør system.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør skiftet i perioden 2006 - 2008.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
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

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig i himling i kjeller.
Rørfordelerskap under vaskerom har ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.

Stoppekran er plassert i kjeller.

Det anbefales og etablert et Wathergard-system som stenger vannet ved en eventuell lekkasje ved rørfordeling i kjellerbod under vaskerom.

6.23 Elektrisk

TG-0

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

Ja

Oppsummering av elektrisk

Det er foretatt en elkontroll bolig, NEK 405-2 i 2023.

6.24 Varmesentral: Kjeller

TG-2

Type anlegg

Varmepumpe

Luft til luft varmpumpe med innerdel plassert på bod i kjeller.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Anlegget ble montert i 2013.

Når var siste service på anlegget?

Sist service er gjennomført 29.09.2023

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

Ulyd på innerdel samt dempere har skader og må beregnes sliftet.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Type anlegg	Varmepumpe
2 stk luft til luft varmpumper er montert med innerdeler på hver stuedel.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget ble montert i 2015.	
Når var siste service på anlegget?	
Sist service er gjennomført 29.09.2023.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	
Varmepumper fungerer som tiltenkt.	
<p>For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.</p>	

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2006	
Størrelse	
300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

Det registreres ingen avvik eller skader på bereder.

6.27 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og mekanisk avtrekk på våtrom.

Oppsummering av ventilasjon

Ventilasjon fungerer som tiltenkt ut fra byggets konstruksjon på befaringsdagen.

6.28 Våtrom: bad 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert i perioden 2006-2008.

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?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.
Der registreres ingen avvik eller skader på overflater.

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?

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Det registreres ingen avvik eller skader på membran, tettesjikt og sluk.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servant, klosett med innebygd sistene, og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.
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-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.29 Våtrom: Vaskerom 1. etasje.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og malt trepanel på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert i perioden 2006 - 2008.

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

Ja

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

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-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Det registreres 18 mm fall til sluk.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.
Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste lite fall på gulv til sluk anbefales det å bruke rommet med forsiktighet slik at ikke eventuelt bruksvann går over topp membran ved dør til tilstøtende rom.

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?

Ja

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

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen ved skyllekum som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Lokal utbedring må vurderes.

Registrerer noe kloakkluft, anbefaler å kontrollere nærmere hva som er årsak til lukt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Av utstyr er det etablert servantskap med nedfelt oppvaskkum, vegghengt klosett og opplegg for vaskemaskin.

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-2

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget systerne uten dreksåpning.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

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-1

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er av laftet tømmer og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er ingen symptomer på fuktskader ut fra målinger med kapasitiv fuktmåling og visuell besiktigelse.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.30 Våtrom: Bad 2. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert i perioden 2006-2008.

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

Oppsummering av overflater	TG-2
<p>Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft. Det registreres misfarging overflater i dusjnise. En del malingsavflassing på listverk. Misfarget fugemasse og fliser i overgang gulv/ vegg i dusjnise og ved badekar bør utbedres.</p> <p>Utbedringer av kommenterte forhold må påregnes.</p>	

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
<p>Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
<p>Rommet er utstyrt med stor servant og 2 blandebatteri, vegghengt klosett, åpen dusjnise og badekar.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja

Er det innebygd susterne til klosett?	Ja
---------------------------------------	----

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd susterne?	Ja
---	----

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
-------------------------------	------

Missfarging i toalettskålen.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget susterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefaler å oppgradere missfarging.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget susterne uten drepsåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
-----------------------------------	----

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
-----------------------------	------

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

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

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-0
----------------------	------

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

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

Beskrivelse

Stort uthus opprinnelig oppført rundt 1903 og senere tilbygd garasje i 2016. Den eldste delen av uthuset er i generelt dårlig forfatning men fungerer til hensetting og lignende, den eldste delen omtales ikke nærmere.

Tilbygg garasje i 2016 er oppført med støpt golv og oppstøpte sokler for yttervegger av bindingsverk. Åpent bindingsverk med vindspærre, utlekting og stående behandlet bordkledning. Sperretak oppsft på yttervegger og mønedrager, undertak, opplekting og tekket med trapesformede takplater, vindskier og dekkbord av tre.

Renner og nedløp av metall, nedløp til utkast på bakken.

Adkomst via leddheiseport av metall og en garasjedør av metall, fjernstyrt portåpner på garasjeport.

Vinduer med 2- lags glass. Enkel elektrisk installasjon med 2 stk ladestasjoner for EI- bil.

6.32 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant