**TILTAK OG AVVIK (Havnegata 23)**

**Leilighet**
**Utvendig**

**Veggkonstruksjon,TG2**

*Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er påvist andre avvik:
- Kledningen ved inngangspartiet står nesten helt ned til brosteinen. Selv om det er overbygg/svalgang ved inngangen, kan regnvann sprute opp på kledningen og fukte denne. Det ble ikke påvist noen form for råte på kledningen ved befaring.

Tiltak
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledningen og brosteinen for å hindre at regnvann spruter opp og fukter kledningen. Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på kledningen.

**Vinduer,TG2**

*Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med aluminiumskledning*

*Vurdering av avvik:*

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Ett vindu på stue og ett vindu på soverom tar i karm.

Tiltak
- Vinduer må justeres.
- Vinduer som tar i karm bør justeres for å sikre normal funksjon og for å unngå unødvendig slitasje på karmer og beslag. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje, redusert levetid og eventuelt behov for utskifting av vinduene på et tidligere tidspunkt.

**Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2**

*Balkongdekke av beiset impregnert dekke, anlagt på impregnerte bjelker som ligger på på bakken. Rekkverk i malt trevirke, med stående spiler.*

*Vurdering av avvik:*

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:
- Åpningene i rekkverket er ca. 20 cm, mens tillatt åpning i henhold til dagens forskrifter er maks 10 cm. Det er ikke krav til rekkverk når høyden over terreng er under 50 cm, men det er likevel montert et rekkverk med høyde på ca. 80 cm. Dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm. Både dekke og rekkverk har en del slitasje i overflatebehandlingen.

Tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkets høyde og åpninger bør vurderes utbedret for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, selv om det ikke er krav til rekkverk ved denne høyden. Manglende tilpasning til gjeldende krav kan medføre økt risiko for fallulykker, spesielt for barn. Overflatebehandlingen på dekke og rekkverk bør også vedlikeholdes for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge levetiden på konstruksjonen.

**Innvendig**

**Radon,TG2**

*Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da det ikke er dokumentert radonsperre eller tidligere målinger. Manglende tiltak kan medføre helserisiko for beboere dersom radonnivåene viser seg å være for høye. Eiendommen ligger i et område med lav eller moderat til lav aktsomhetsgrad, og eventuelle målinger kan vurderes av den enkelte.

**Våtrom**
**Etasje > Bad/vaskerom**

**Overflater vegger og himling,TG2**

*Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Avstanden fra vask til dør er ca. 30 cm, noe som medfører at døren utsettes for fuktpåkjenning. Dette kan øke risikoen for fuktskader på døren dersom den ikke er utført i fuktbestandig materiale.

Tiltak
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Det bør vurderes å fuktbeskytte eller skifte ut døren med en som er egnet for våtrom, for å redusere risikoen for fuktskader og forlenget levetid på bygningsdelen. Manglende tiltak kan føre til skade på dør og omkringliggende konstruksjon.

**Etasje > Bad/vaskerom**

**Overflater Gulv,TG2**

*Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er godt lokalt fall i dusjsonen. Fall fra dør mot dusj er cirka 20 mm, men vann som havner utenfor dusjsonen ledes ikke til sluk. Dette skyldes at det er fuget under dusjveggene.

Tiltak
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning til sluk for hele våtrommet for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller vannsøl utenfor dusjsonen. Manglende fall og avrenning kan føre til at vann blir liggende på gulvet og ikke ledes til sluk, noe som øker faren for fuktskader og følgeskader på omkringliggende bygningsdeler.

**Etasje > Bad/vaskerom**

**Sluk, membran og tettesjikt,TG2**

*Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.*

*Vurdering av avvik:*

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og utførelse rundt sluk. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranløsningen kan være mangelfull eller ha redusert effekt, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

**Etasje > Bad/vaskerom**

**Sanitærutstyr og innredning,TG2**

*Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tiltak
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere en lekkasjespalte eller inspeksjonsluke. Uten en slik løsning kan lekkasjer forbli uoppdaget, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og følgeskader i konstruksjonen.

**Kjøkken
Etasje > Kjøkken**

**Avtrekk,TG3**

*Det er avtrekk via balansert anlegg.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Avtrekksviften fungerte ikke ved funksjonstest.

Tiltak
- Ventilatoren må skiftes.
- Avtrekksviften må skiftes eller repareres for å sikre tilfredsstillende ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for skader på bygningskonstruksjonen. Prisestimat gjelder kun for enkle reparasjoner eller eventuelt skifte av selve avtrekksviften. Dersom det er feil på selve ventilasjonsanlegget for boligen, vil kostnaden bli vesentlig høyere.

*Kostnadsestimat : Under 10 000*

**Tekniske installasjoner**

**Varmtvannstank,TG2**

*Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkeninnredningen.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Fra 2014 ble det innført krav om at varmtvannsberedere over 1500 W skal ha fast tilkobling i henhold til gjeldende forskrifter. Berederen står i en plastbalje med litt oppkant. Ved eventuell lekkasje vil vannet samles i baljen og deretter ledes ut gjennom et rør. Dette røret er imidlertid ikke tilkoblet avløp, slik at vann ved lekkasje vil renne inn i skapet og videre ut på gulvet.

Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring for varmtvannstanken, samt sørges for forskriftsmessig el-tilkobling. Manglende avrenning og lekkasjesikring medfører risiko for vannskader på innredning og gulv ved lekkasje. Feil el-tilkobling kan medføre fare for varmgang og brann.

**Tomteforhold**

**Terrengforhold,TG2**

*Flatt terreng med plen mot sjøen. Ved inngang er det lagt brostein, delvis med motfall mot vegg ved siden av inngangsparti.*

*Vurdering av avvik:*

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Generelt anbefales det et fall på 1:50 med en bredde på 3 meter fra grunnmuren. Ved inngangspartiet er det lagt brostein helt opp til kledningen, med noe fall mot grunnmuren akkurat i dette området. På grunn av overbygg/svalgang over inngangspartiet vil det komme begrenset med nedbør i denne sonen, noe som reduserer risikoen for at vann renner inn mot grunnmuren.

Tiltak
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det anbefales at dette området holdes under oppsikt for å avdekke eventuelle tegn til fukt eller vannansamling mot grunnmuren. Dårlig fall mot grunnmuren kan over tid føre til økt risiko for fuktskader og skader på konstruksjonen.

**Leilighet**

**Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold**
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Seksjoneringstegninger foreligger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? **Nei**
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? **Nei**
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? **Nei**

**Garasje**

**Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold**
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Seksjoneringstegninger foreligger. Garasje deles med seksjon 1. Egen avlåst bod.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? **Nei**
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? **Nei**
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? **Nei**

**Leilighet**
**Standard :**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
**Vedlikehold :**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
**Garasje**
**Standard :**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.
**Vedlikehold :**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.