

Ullins veg 17 7725 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1981

BRA: 211 m²

BRA-i: 170 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

8

TG-2

18

TG-3

3

TG-IU

0

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/16178>

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

Balkong, terrasse, platting: Veranda på baksiden.

Oppsummering

Fundament og søyler har konstruksjonssvikt.

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,

Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord.

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.

Anbefalte tiltak

Ny fundamentering/bæring må etableres og opprettinger må gjøres.

Noe utskifting av treverk og overflatebehandling må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.

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

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke utsettes for fritt vann og alle vegger tilknyttet våtsone er av mur.

Rommet er fullt brukbart som vaskerom der overflater ikke utsettes for fritt vann, men rommet tilfredsstillers ikke dagens krav til våtrom, og bruk av rommet der overflater utsettes for fritt vann anbefales ikke.

Søk med kapasitiv fuktmåler på overflater ga svake utslag på fukt. Dette kan skyldes kappilærsug fra grunnen og/eller nedsatt funksjon på dreneringen.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet må totalrenoveres for å tilfredstille dagens krav til våtrom.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det registreres stedvis manglende topplis.

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.

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

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og hulltaking i utforet vegg. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Tiltak på selve dreneringen og fuktsikring av grunnmuren kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i innredet bod.

Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader. Det måles en vektprosent fukt på 20,6 ved piggmåling i gulv helt inne ved vegg. Piggmåling ved hulltaking i vegg viste en vektprosent fukt på 15,8.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12%.

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering

Fuktig: 16-19 vektprosent. Fare for mugg, stripet borebille

Meget fuktig: 20-27 vektprosent. Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille

Vått: Over 27 vektprosent. Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Det registreres bruk av grunnmursplast bak innforet panel, noe som ikke er en anbefalt oppbyggingsmåte.

Det registreres pussavskalling bak malt strie på innredet bod.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass i soveromsvindu i sokkel.

Karmer er værslitte.

Enkelte vinduer og innvendige dører tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Justeringer/smøring anbefales.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Med tanke på alder så må det påregnes behov for utskifting av flere vinduer i tiden som kommer.

Yttervegger

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Taktekking

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Det observeres ingen avvik på beslag ved pipe/luftehatt fra bakkenivå, men avvik kan ikke utelukkes.

Beslag til takrenner har en del mose på seg.

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

Anbefalte tiltak

En nærmere inspeksjon av taktekking og beslag anbefales utført når det er mulig.

Mose på tak og beslag anbefales fjernet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm i kjelleren. Avviket er målt til 20 mm.

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på stuen. Avviket er målt til 17 mm. Det meste av avviket er lokalt ved peisen.

Det registreres stedvis knirk.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Eventuell forsterkning av bjelkelag ved peis bør vurderes.

Toalettrom

Oppsummering

Eier informerte om at det hender det er noe galt med opptrekket/flottøren på toalettet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Kontroll av toalettet av rørlegger anbefales utført.

Trapp

Oppsummering

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Elektrisk

Oppsummering

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Dette gjelder bytte av utvendig stikkontakt.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Med bakgrunn i anleggets alder og registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmesentral

Oppsummering

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Anbefalte tiltak

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.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det er lagt flis over eksisterende gulvbelegg.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Vindu er plassert i våtsone.

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Det registreres noe malingsavskalling rundt ventilen, men ingen svellinger pga fukt.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Vindu og karmlist bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres en mindre rift i gulvbelegg under slukrist.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rift i gulvbelegg under slukrist må repareres for å hindre fukt i å komme inn i konstruksjonen.

Med bakgrunn i alder på tettesjikt på gulvet står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres begynnende fuktsvellinger i nedre del av servantskap på siden mot dusjen.

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.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

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

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

En bod i kjelleren er innredet og er periodevis brukt som gjesterom, men ble brukt som bod på befaringsdagen, og er derfor beskrevet som bod.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.4.2024

Rapportdato
18.4.2024

Hjemmelshavere

Navn: Bjørg Solfrid Bones

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Tommy Berg
Firma: Norconsult Norge AS
Adresse: Kongens gate 27, 7713 Steinkjer

Telefon: 41301188
Epost: tommy.berg@norconsult.com

Norconsult 

Om bygnings sakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: Ullins veg 17, 7725 Steinkjer

Kommunenr: 5006 Gårdsnr: 197 Bruksnr: 1030 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1981 - Basert på byggetillatelse gitt i september 1979 og at eier flyttet inn i 1981.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Boligen er jevnlig vedlikeholdt og en del overflater er skiftet ut opp gjennom årene.

Mange overflater er malt opp. Boligen ble utvendig malt for ca 2 år siden. Opplyst av eier.

Grunnmuren er oppført med lettklinkerblokker som er ut- og innvendig pusset og malt. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående og liggende panel. Taket har saltaksform tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1982	Tilbygg bod og altan. Årstall er basert på godkjenning av byggesøknad.	Nei
1988	Tilbygg carport. Årstall er basert på godkjenning av byggesøknad.	Nei
2008	Ny kjøkkeninnredning. Årstall opplyst av eier.	Nei
2010	Badet ble pusset opp - egeninnsats/dugnad av pensjonert faglært murer. Opplyst i egenerklæringen.	Nei
2023	Nytt aggregat til kjølehjørne, garantisak utført av Kjøleteknikk as - opplyst av eier.	Nei

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 byggteknisk 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	114	73	41	0	0
1. etasje	97	97	0	0	29
Totalt m²	211	170	41	0	29

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	113	56	57	Vindfang, gang, toalettrom, soverom, vaskerom og kjellerstue.	4 boder og garasje.
1. etasje	97	97	0	Stue, kjøkken, gang, 2 soverom og bad.	
Totalt m²	210	153	57		

Kommentar til arealberegning

Utvendig bod og garasje sammenbygd med boligen er medregnet som BRA-e i ny arealstandard, og tatt med som S-rom i gammel arealstandard.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Det registreres stedvis manglende topplst.

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.

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

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og hulltaking i utforet vegg. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Tiltak på selve dreneringen og fuktsikring av grunnmuren kan ikke utelukkes.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

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

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i betongblokker.

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**

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Delvis innredet

Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Deler av sokkelen er innredet etter byggeår.

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?

Nei

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i innredet bod.

Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader. Det måles en vektprosent fukt på 20,6 ved piggmåling i gulv helt inne ved vegg. Piggmåling ved hulltaking i vegg viste en vektprosent fukt på 15,8.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12%.

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering

Fuktig: 16-19 vektprosent. Fare for mugg, stripet borebille

Meget fuktig: 20-27 vektprosent. Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille

Vått: Over 27 vektprosent. Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Det registreres bruk av grunnmursplast bak innforet panel, noe som ikke er en anbefalt oppbyggingsmåte.

Det registreres pussavskalling bak malt strie på innredet bod.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Veranda på baksiden.

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Verandaen antas å være etablert ifm oppføring av tilbygg på 80 tallet.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
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 befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Fundament og søyler har konstruksjonssvikt.

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,

Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ny fundamentering/bæring må etableres og opprettinger må gjøres.

Noe utskifting av treverk og overflatebehandling må påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.6 Balkong, terrasse, platting: På siden og i front av boligen

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Det er etablert en takoverbygd veranda.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det antas at verandaen ble etablert på 80 tallet. Noe utskiftinger og overflatebehandling er gjort etter den tid.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

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.

Terrassen er tekket, men det er ukjent tekkemateriale.

Tekkingen er ikke kontrollert pga. terrassebord.

Kontroll av tekkingen anbefales utført når det er mulig.

Overflatebehandling må påregnes.

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags og 3-lags glass.

Terrassedør med glass.

Malt ytterdør.

Innvendige slette dører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

Det registreres punktert glass i soveromsvindu i sokkel.

Karmen er værslitte.

Enkelte vinduer og innvendige dører tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Justeringer/smøring anbefales.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Med tanke på alder så må det påregnes behov for utskifting av flere vinduer i tiden som kommer.

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	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 er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke med skyvestige.	
Konstruksjonen er oppbygd med w-takstoler.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
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)	TG-1

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyste at taktekkingen ble skiftet for 15-20 år siden. Det antas at takrenner og nedløp ble skiftet samtidig.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer vil ikke være oppdaget.	

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	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?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.	
Det registreres svai/nedbøy i takflaten. Dette er i forbindelse med skille mellom tilbygg og opprinnelig bygg, så årsaken er antatt å være en nivåforskjell mellom disse. Tiltak anses ikke som nødvendig.	

6.12 Taktekking

Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyste at taktekkingen ble skiftet for 15-20 år siden.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av takteking**TG-2**

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Det observeres ingen avvik på beslag ved pipe/luftehatt fra bakkenivå, men avvik kan ikke utelukkes.

Beslag til takrenner har en del mose på seg.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En nærmere inspeksjon av takteking og beslag anbefales utført når det er mulig.

Mose på tak og beslag anbefales fjernet.

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Nei

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 takteking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.

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

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm i kjelleren. Avviket er målt til 20 mm.

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på stuen. Avviket er målt til 17 mm. Det meste av avviket er lokalt ved peisen.

Det registreres stedvis knirk.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Eventuell forsterkning av bjelkelag ved peis bør vurderes.

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Det er etablert en Jøtul vedovn i kjellerstuen og en lukket peis på stuen i 1. etasje.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/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?	Ikke kontrollerbart

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

Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken.

Pga manglende stige er det ikke mulig å kontrollere høyden på pipa over tak.

Det henvises forøvrig til rapport fra brann/feierevesen for utfyllende informasjon.

6.16 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

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-0

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

En bod i kjelleren er innredet og er periodevis brukt som gjesterom, men ble brukt som bod på befaringsdagen, og er derfor beskrevet som bod.

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

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sisterner? Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Eier informerte om at det hender det er noe galt med opptrekket/flottøren på toalettet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Kontroll av toalettet av rørlegger anbefales utført.

6.19 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en delvis lukket tretrapp fra byggeår. Det er etablert et kott under trappen.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
------------------------------------------------------------------------------	----

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
-------------	--------

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

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

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

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

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

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

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

Oppsummering av vannledninger

TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.22 Elektrisk

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

Type sikringer	Skrusikringer
----------------	---------------

Type anlegg	Skjult
-------------	--------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 2018.	
Det er skiftet en utvendig stikkontakt for et par år tilbake.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er 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
Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Dette gjelder bytte av utvendig stikkontakt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.	
Med bakgrunn i anleggets alder og registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.23 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpen ble etablert i 2017.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2002

Størrelse

198 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?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.25 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert ca i år 2010, opplyst av eier.	
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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
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-2

Det er lagt flis over eksisterende gulvbelegg.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Vindu er plassert i våtsone.

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Det registreres noe malingsavskalling rundt ventilen, men ingen svellinger pga fukt.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Vindu og karmister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

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?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det registreres en mindre rift i gulvbelegg under slukrist.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rift i gulvbelegg under slukrist må repareres for å hindre fukt i å komme inn i konstruksjonen.

Med bakgrunn i alder på tettesjikt på gulvet står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterner, et høyskap og en innfellbar dusjvegg.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det registreres begynnende fuktsvellinger i nedre del av servantskap på siden mot dusjen.

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

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

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

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 soverom. Det opplyses om at hulltaking ikke er foretatt i våtsone da denne ikke er tilgjengelig pga at den er på yttervegg eller mot kjølehjørne på kjøkkeninnredningen.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.27 Våtrom: Vaskerom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

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

Oppsummering av våtrom

TG-3

Hulltaking er ikke foretatt da da rommet ikke utsettes for fritt vann og alle vegger tilknyttet våtsone er av mur.

Rommet er fullt brukbart som vaskerom der overflater ikke utsettes for fritt vann, men rommet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom, og bruk av rommet der overflater utsettes for fritt vann anbefales ikke.

Søk med kapasitiv fuktmåler på overlater ga svake utslag på fukt. Dette kan skyldes kappilærsug fra grunnen og/eller nedsatt funksjon på dreneringen.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet må totalrenoveres for å tilfredstille dagens krav til våtrom.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant