

Sundmoen 28

2550 OS I ØSTERDALEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1960

Areal (BRA): 142 m²

Samlet vurdering

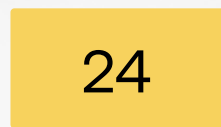
TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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/revirenten 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/3695>

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 TG2

Drenering

Totalvurdering

Terreng er med plen og singel, og er delvis flatt.

Det registreres fukt i grunnmur og det observeres salt/kalkutslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt. Saltutslaget er kun stedvis registrert, og særlig i teknisk rom. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser stedvis indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier. Flatt terreng rundt boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur/drenering. TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Det bør sørges for at det er god utlufting av kjelleren for best mulig uttørkingsvilkår. Ved endret bruk kan det bli nødvendig å oppgradere drenering, men ettersom kjelleren i hovedsak er en grovkjeller vurderes ikke dette som et rasjonelt økonomisk tiltak per nå. Terreng bør ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Grunnmur og fundament

Totalvurdering

Det er enkelte riss/sprekker i grunnmur ved inngangsparti. Det ble registrert enkelte riss/sprekker i gulv på grunn, samt stedvis avskalling av puss på innvendige grunnmursflater. Forholdene vurderes ikke å være av konstruksjonsmessig betydning slik de fremstår i dag. TG 2 er satt på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Grunnmurer bør pusses og vedlikeholdes. Det anbefales på generelt grunnlag at riss/sprekker observeres over tid for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Rom under terreng

Totalvurdering

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. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. TG 2 på grunn av påvist fukt/saltutslag. Det bemerkes at kjelleren fungerer fint som en grovkjeller.

Anbefalte tiltak

God ventilering anbefales for god uttørring. Fuktsikringstiltak må påregnes ved endret bruk.

Balkong, terrasse, platting

Totalvurdering

Rekkverket tilfredsstillter krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Dette sannsynligvis på grunn av dårlig eller ingen isolering i grunnen.

TG 2 på grunn av rekkverk lavere enn dagens krav, samt skjevheter.

Anbefalte tiltak

Skjevheter må rettes opp, og årsak til skjevheter må påvises og utbedres. Ingen tiltak påkreves med tanke på rekkverkshøyde.

Vinduer og dører: Vinduer i kjeller

Totalvurdering

Vinduene i kjeller er slitte som følge av høy alder og manglende vedlikehold. 1 av vinduene har sprekke i glass.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Sprukket glass bør byttes. Overflatebehandling må påregnes.

Yttervegger

Totalvurdering

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Det ble ikke registrert skader som følge av dette.

TG 2 på grunn av begrenset lufting av kledning.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Musetetting må følgelig opprettholdes.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft

Totalvurdering

Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen. Det registreres misfarging i undertak, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting. Loftet kan være utsatt for kondens fra underliggende rom på grunn av manglende eller utett dampspørre.

TG 2 på grunn av registrert svertesopp og begrenset lufting.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.

Renner og nedløp

Totalvurdering

Takrenner og nedløp er aldrende. 1 av nedløpene har en deformasjon på utkast.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

Deformert nedløpsrør bør byttes.

Takkonstruksjon

Totalvurdering

Det registreres ingen svekkelser, men det er ingen synlig lufteanordning i konstruksjonen.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

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

Taktekking

Totalvurdering

Tekkingen har stedvis flasset overflate. Det er bulk/skade i takplate over utvendig bod. TG 2 på grunn av påviste forhold. Tekkingen har ukjent alder, og det er ikke foretatt noen videre vurdering utover synlig slitasje/skader.

Anbefalte tiltak

Utbedring av bulk/skade må påregnes. Det anbefales overflatebehandling av slitt taktekking. Nærmere undersøkelser fra taknivå anbefales.

Utstyr på tak

Totalvurdering

Det er etablert takstige og delvis snøfangere i stål.

Det er glatt taktekking og delvis ikke montert snøfangere. TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

Ved glatt taktekking bør det være snøfanger på hele taket.

Etasjeskille og gulv på grunn

Totalvurdering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert enkelte lokale avvik på mellom 10-15 mm i stuen. I 2. etasje ble det målt totale avvik på ca. 20 mm og 22 mm, i henholdsvis gang og på 1 soverom. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Det er ikke tegn på svekkelser i konstruksjoner. TG 2 er satt som følge av påviste høydeavvik.

Anbefalte tiltak

Oppretting av underlag anbefales før eventuelt nytt gulv legges.

Ildsted/Skorstein

Totalvurdering

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Under sotluke registreres det en del sotvann, og det har blitt vått på gulvet som følge av dette. Skorsteinen har stedvis avskalling/slitasje. Beslag er ikke kontrollert, ettersom undertegnede ikke har vært på taket. TG 2 på grunn av slitasje i pipe over tak, samt avrenning av sotvann ved luke.

Anbefalte tiltak

Utbedring av pipehatt/sotluke anbefales med tanke på sotvann. Beslag bør kontrolleres ved inspeksjon fra taknivå.

Kjøkken

Totalvurdering

Det er en eldre treinnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat, og det er etablert et oppvaskbenkbeslag i stål med nedfelt kum. Av utstyr er det etablert mekanisk avtrekk over kokesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Innredningen vurderes å ha behov for oppgradering på grunn av slitasje og alder. Overflatene på gulv, vegger og innvendig tak er slitt.

TG 2 på grunn av påvist slitasje.

Anbefalte tiltak

Oppgradering er med tiden påregnelig.

Trapp: Innvendige trapper

Totalvurdering

Trappene ned til kjeller fremstår i normal tilstand iht. alder. Håndløper er ikke etablert på vegg i tretrapp ned til kjeller. Betongtrappen og tretrapp opp til 2. etasje har håndløper etablert på 1 side. Dagens forskrift setter krav til håndløpere montert på begge sider i trappeløp. Trappene vurderes å fremstå iht. krav ved byggeår. Det er knirk i trappen opp til 2. etasje.

TG 2 er satt på grunn av at det ikke er tilfredsstillende håndløpere i trappeløp, samt for knirk i trapp opp til 2. etasje.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det monteres ekstra håndløpere for bedre personsikkerhet. Det bemerkes at dette ikke var et krav ved byggeår.

Avløpsrør

Totalvurdering

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.

TG 2 på grunn av alder. Det ble ikke registrert skader eller lekkasjer ved befaringen.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Totalvurdering

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Vannrør har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid, og det vil være økt risiko for lekkasjer. Eldre stoppekran som ikke er funksjonstestet på grunn av fare for lekkasjer.

TG 2 er satt på grunn av alder. Det ble ikke registrert skader eller lekkasjer ved befaringen.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Stoppekranen bør vurderes skiftet på grunn av alder.

Varmesentral: Varmepumper

Totalvurdering

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. TG 2 som følge av dette.

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

Totalvurdering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
TG 2 på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Ventilasjon

Totalvurdering

Det registreres stedvis mugg i veggoverflater og i vindu på 2 av soverommene i 2. etasje som følge av dårlig ventilering. Det vurderes at ventiler ikke har vært åpnet.
TG 2 pga. stedvis mugg i overflater i 2. etasje.

Anbefalte tiltak

Boligen må holdes ventilert slik at det blir tilstrekkelig luftutskifting.

Våtrom: Bad

Totalvurdering overflater

Det registreres stedvis muggsopp/svertesopp i overflater, dette som følge av mangelfullt vedlikehold og begrenset bruk av ventilasjon. Overflatebelegg på takess er skadet/skrumpet inn som følge av varmepåkjønning av stråleovn i tak.
TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men ventilasjonen må brukes hyppigere. Det vil med tiden være et behov for oppgraderinger på grunn av alder og slitasje.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt og overflater vurderes å ha nådd mer enn halvparten av forventet brukstid.
TG 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Det er stedvis muggsopp/svertesopp på badet. Dette er tegn på at ventilasjonen ikke fungerer tilfredsstillende.
TG 2 på grunn av begrenset ventilering.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Ventilasjonen må være i hyppig bruk for best mulig uttørring.

Øvrig: Radiatorer tilkoblet fyringsanlegg

Totalvurdering

Det registreres en skade i gulv ved radiator på stue som følge av lekkasje. TG 2 som følge av skade i gulv.

Anbefalte tiltak

Fyringsanlegg og radiatorer er frakoblet, og det anbefales at anlegget fjernes om det ikke skal tas i bruk. Ytterligere undersøkelse av eventuelt skadeomfang i gulv anbefales.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Bod og yttergang er ikke tegnet inn. Dette kan ha vært oppført som tilbygg etter opprinnelig byggeår, men dette er ikke kjent.

Rominndeling er utover dette lik som på byggemeldte tegninger, men det er ikke beskrevet navn på rom. Kontroll av om arealene er i lovlig bruk er ikke foretatt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.8.2024

Rapportdato
26.8.2024

Hjemmelshavere

Navn: Os kommune

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Snorre Kolstad
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

Telefon: 48033863
Epost: sk@tft.no



Om bygnings sakkyndig:
Uavhengig takstingeniør

Informasjon om boligen

Adresse: Sundmoen 28, 2550 Os i østerdalen

Kommunenr: 3430 Gårdsnr: 113 Bruksnr: 105 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1960 - Alder på byggetegning.

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Bygningen er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført med betongstein og støpt gulv på grunnen. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med lakkerte metallplater. Etasjeskiller er med trebjelkelag. Vinduene er med koblet glass i kjeller, og med 3-lags isolerglass i 1.- og 2. etasje.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2014	Det ble montert nye vinduer i 1.- og 2. etasje, samt ny terrassedør og hovedinngangsdør. (Bakgrunn er produksjonsår)	Nei
2018	Det ble montert varmepumper av Østa Elektro AS.	Ja
2019	Det ble oppført en ny terrasse. Utført av HSW Bygg AS.	Ja
2021	Det ble montert nytt dusjkabinett. Utført av Rørservice Tynset AS.	Ja
2024	Pipa ble rehabilitert, og det ble satt inn ny vedovn. Utført av AJ Sandnes Bygg AS.	Ja

5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	47	0	47		Gang/trapp, gang, teknisk rom, vaskekjeller, 2 kott.
1. etasje	53	45	8	Kjøkken, stue, gang, vindfang, trapp.	Gang/trapp, bod.

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	42	42	0	3 soverom, bad, gang.	
Totalt	142	87	55		

Kommentar til arealberegning

Se egen arealrapport for ny arealer etter ny arealstandard.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Det er stedvis synlig grunnmursplast over terreng. Topplist mangler stedvis. Det er ikke kjent omfang av fuktsikring rundt bygningen, da dette kun stedvis observeres over terreng.	
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Drenering/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.	
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Totalvurdering av drenering	
Terreng er med plen og singel, og er delvis flatt.	
Det registreres fukt i grunnmur og det observeres salt/kalkutslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt. Saltutslaget er kun stedvis registrert, og særlig i teknisk rom. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser stedvis indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier. Flatt terreng rundt boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur/drenering. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det bør sørges for at det er god utlufting av kjelleren for best mulig uttørkingsvilkår. Ved endret bruk kan det bli nødvendig å oppgradere drenering, men ettersom kjelleren i hovedsak er en grovkjeller vurderes ikke dette som et rasjonelt økonomisk tiltak per nå. Terreng bør ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terreng for å lede overflatevann vekk fra boligen.	

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Gulv på grunn
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn, Byggegrunn av løsmasse
Ifølge NGUs løsmassekart er det breelavsetning i grunnen. Utover dette er det ukjent byggegrunn.	
Type grunnmur i kjeller	Betongstein, Betong
Grunnmur er oppført med betongstein. Det er støpt betonggulv på grunnen.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Det registreres enkelte riss/sprekker i gulv på grunn, og det er stedvis avskalling av puss på innvendige vegger. Utover det er det registrert noen mindre riss i grunnmurer.	
Totalvurdering av grunnmur og fundament	
Det er enkelte riss/sprekker i grunnmur ved inngangsparti. Det ble registrert enkelte riss/sprekker i gulv på grunn, samt stedvis avskalling av puss på innvendige grunnmursflater. Forholdene vurderes ikke å være av konstruksjonsmessig betydning slik de fremstår i dag. TG 2 er satt på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Grunnmurer bør pusses og vedlikeholdes. Det anbefales på generelt grunnlag at riss/sprekker observeres over tid for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

Type rom under terreng	Grovkjeller
Kjelleren fremstår i hovedsak som en grovkjeller, med fritt eksponerte murflater.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Det registreres stedvis mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Forholdene er i hovedsak registrert på teknisk rom.	
Totalvurdering av rom under terreng	
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. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. TG 2 på grunn av påvist fukt/saltutslag. Det bemerkes at kjelleren fungerer fint som en grovkjeller.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

God ventilering anbefales for god uttørring. Fuksikringstiltak må påregnes ved endret bruk.

6.4 Balkong, terrasse, platting

TG-2

Type Terrasse

Det er etablert terrasse med tilkomst fra stue. Terrassen er oppført i impregnert trevirke over jordspyd. Rekkverk har stående bord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Terrassen ble oppført i 2019.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Dette sannsynligvis på grunn av dårlig eller ingen isolering i grunnen.

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

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

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Totalvurdering av balkong, terrasse, platting

Rekkverket tilfredsstillt krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Dette sannsynligvis på grunn av dårlig eller ingen isolering i grunnen.

TG 2 på grunn av rekkverk lavere enn dagens krav, samt skjevheter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Skjevheter må rettes opp, og årsak til skjevheter må påvises og utbedres. Ingen tiltak påkreves med tanke på rekkverkshøyde.

6.5 Vinduer og dører: Vinduer i kjeller

TG-2

Beskrivelse	
Malte vinduer med koblet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
1 av vinduene i teknisk rom i kjeller har sprekk i glass.	
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Karmene på vinduene i kjeller er stedvis slitt som følge av alder.	
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Totalvurdering av vinduer og dører	
Vinduene i kjeller er slitte som følge av høy alder og manglende vedlikehold. 1 av vinduene har sprekk i glass. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Sprukket glass bør byttes. Overflatebehandling må påregnes.	

6.6 Vinduer og dører: Generelt

TG-1

Beskrivelse	
Malte vinduer med 3-lags isolerglass i 1.- og 2. etasje. Malt ytterdør i tett utførelse. Malt terrassedør med 3-lags isolerglass i brystningsvindu. Innvendige dører er finerdører, og malte speildører i tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble byttet vinduer i 1.- og 2. etasje i 2014, samt ny terrassedør og hovedinngangsdør samme år.	
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?	Ja
Enkelte innvendige dører tar i karm og bør justeres.	

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

Nei

Totalvurdering av vinduer og dører

Enkelte innvendige dører tar i karm og bør justeres. Ingen vesentlige avvik utover dette. Det bemerkes at det er påvist noe mugg i enkelte innvendige vinduskarmer i 2. etasje, og er kommentert og vurdert lenger ned i rapporten. Dette kan rengjøres med egnede rengjøringsmidler.

6.7 Yttervegger

TG-2

Type fasade

Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Fasadene opplyses overflatebehandlet for ca. 7-8 år siden.

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

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

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Totalvurdering av yttervegger

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Det ble ikke registrert skader som følge av dette. TG 2 på grunn av begrenset lufting av kledning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Musetetting må følgelig opprettholdes.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft

TG-2

Type loft

Kaldloft

Det er etablert et kaldloft over boligen som er isolert med vintermatter mot varme rom. Det er ikke registrert noen lufting av kaldloftet. Konstruksjonen er oppført med takstoler. Taktro er av trepanel.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Det registreres enkelte fukt skjolder ved gjennomføringer. Det ble ikke registrert aktiv fukt på befaringsdagen.	
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Det registreres stedvis svertesopp i treoverflater som er et tegn på begrenset lufting i kombinasjon med kondens.	
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Det registreres misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av takkonstruksjonen.	
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen. Det registreres misfarging i undertak, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting. Loftet kan være utsatt for kondens fra underliggende rom på grunn av manglende eller utett dampspærre. TG 2 på grunn av registrert svertesopp og begrenset lufting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Lufting/ventilering bør forbedres.	

6.9 Renner og nedløp

TG-2

Type	Metall
Renner og nedløp er av eldre galvanisert type.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Det registreres en deformasjon i utkast på 1 av nedløpene.	
Totalvurdering av renner og nedløp	
Takrenner og nedløp er aldrende. 1 av nedløpene har en deformasjon på utkast. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Deformert nedløpsrør bør byttes.	

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken. Konstruksjonen er innvendig inspisert fra kaldloft.	
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Det er ikke etablert noen luftespalter, og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelse av konstruksjonen.	
Totalvurdering av takkonstruksjon	
Det registreres ingen svekkelser, men det er ingen synlig lufteanordning i konstruksjonen. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga. kondensering på loft og isdannelse på taket.	

Type tekking	Lakkerte stålplater
Taket er tekket med lakkerte stålplater med taksteinprofil.	
Inspisert fra	Fra bakken
Stige er ikke reist forskriftsmessig slik at inspeksjon av tekkingen/taket kun er foretatt som en begrenset kontroll fra bakken.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taket er tekket om siden byggeår, men det er ukjent når.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Tekkingen har stedvis flasset overflate. Det er bulk/skade i takplate over utvendig bod.	
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.	

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

Ukjent

Totalvurdering av taktekking

Tekkingen har stedvis flasset overflate. Det er bulk/skade i takplate over utvendig bod. TG 2 på grunn av påviste forhold. Tekkingen har ukjent alder, og det er ikke foretatt noen videre vurdering utover synlig slitasje/skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Utbedring av bulk/skade må påregnes. Det anbefales overflatebehandling av slitt taktekking. Nærmere undersøkelser fra taknivå anbefales.

6.12 Utstyr på tak

TG-2

Er det krav til snøfanger?

Ja

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

Ja

Det er glatt taktekking og kun delvis etablert snøfanger på taket.

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

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

Nei

Totalvurdering av utstyr på tak

Det er etablert takstige og delvis snøfangere i stål.

Det er glatt taktekking og delvis ikke montert snøfangere. TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Ved glatt taktekking bør det være snøfanger på hele taket.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Type

Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er med trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<p>Kjeller: Kjelleren er en grovkjeller, og høydeavvik er derfor ikke kontrollert.</p> <p>1. etasje: Det ble målt med laser i stue og i gang. I stue ble det målt enkelte lokale avvik mellom 10-15 mm.</p> <p>2. etasje: Det ble målt med laser på gang og 1 av soverommene. I gang ble det målt et totalt høydeavvik på ca. 20 mm. På soverommet måles et totalt avvik på ca. 22 mm.</p> <p>Lokalt avvik = Innenfor 2 meters avstand.</p>	
Totalvurdering av etasjeskille og gulv på grunn	
<p>Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert enkelte lokale avvik på mellom 10-15 mm i stuen. I 2. etasje ble det målt totale avvik på ca. 20 mm og 22 mm, i henholdsvis gang og på 1 soverom. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Det er ikke tegn på svekkelser i konstruksjoner.</p> <p>TG 2 er satt som følge av påviste høydeavvik.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Oppretting av underlag anbefales før eventuelt nytt gulv legges.	

6.14 Ildsted/Skorstein

TG-2

Type pipe	Tegl
<p>Teglpipa fra byggeår. Sotluke er påvist i vaskekjeller.</p> <p>Pipa ble rehabilitert med nytt røykrør av stål i 2024.</p>	
Er det montert ildsted?	Ja
Det ble satt inn vedovn i 2024.	
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipa - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Pipemuren er tildekt, men har etter rehabilitering kun krav til 2 synlige sider. Forholdet er ikke lenger vesentlig.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken.	

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Ja

Skorsteinen har stedvis avskalling/slitasje. Beslag er ikke kontrollert, ettersom undertegnede ikke har vært på taket.

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? Nei

Totalvurdering av ildsted/skorstein

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Under sotluke registreres det en del sotvann, og det har blitt vått på gulvet som følge av dette. Skorsteinen har stedvis avskalling/slitasje. Beslag er ikke kontrollert, ettersom undertegnede ikke har vært på taket.
TG 2 på grunn av slitasje i pipe over tak, samt avrenning av sotvann ved luke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Utbedring av pipehatt/sotluke anbefales med tanke på sotvann. Beslag bør kontrolleres ved inspeksjon fra taknivå.

6.15 Kjøkken

TG-2

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

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Totalvurdering av kjøkken

Det er en eldre treinnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat, og det er etablert et oppvaskbenkbeslag i stål med nedfelt kum. Av utstyr er det etablert mekanisk avtrekk over kokesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Innredningen vurderes å ha behov for oppgradering på grunn av slitasje og alder. Overflatene på gulv, vegger og innvendig tak er slitt.
TG 2 på grunn av påvist slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Oppgradering er med tiden påregnelig.

6.16 Lovlighet

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

Bod og yttergang er ikke tegnet inn. Dette kan ha vært oppført som tilbygg etter opprinnelig byggeår, men dette er ikke kjent.
Rominndeling er utover dette lik som på byggemeldte tegninger, men det er ikke beskrevet navn på rom. Kontroll av om arealene er i lovlig bruk er ikke foretatt.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldtloft. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet. Det vil ikke være noen krav om oppgradering av brannsikkerheten mellom boenheter.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det var ikke vanlig å utstede ferdigattest ved byggeåret. Bygningen vurderes å være i lovlig bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er etablert pulverslukker i 2. etasje og brannslange i 1. etasje.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp: Innvendige trapper

TG-2

Beskrivelse	
Trapp ned til kjeller fra yttergang er i støpt betong med håndløper etablert på 1 side. Kjellertrapp ned fra innvendig i boligen er en lukket tretrapp i malt utførelse. Trapp opp til 2. etasje er en lukket tretrapp i malt utførelse med håndløper etablert på 1 side.	
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?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Trappen ned til kjeller mangler håndløper langs veggen som er et krav iht. dagens forskrift.	
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Totalvurdering av trapp	
Trappene ned til kjeller fremstår i normal tilstand iht. alder. Håndløper er ikke etablert på vegg i tretrapp ned til kjeller. Betongtrappen og tretrapp opp til 2. etasje har håndløper etablert på 1 side. Dagens forskrift setter krav til håndløpere montert på begge sider i trappeløp. Trappene vurderes å fremstå iht. krav ved byggeår. Det er knirk i trappen opp til 2. etasje. TG 2 er satt på grunn av at det ikke er tilfredsstillende håndløpere i trappeløp, samt for knirk i trapp opp til 2. etasje.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Det anbefales at det monteres ekstra håndløpere for bedre personsikkerhet. Det bemerkes at dette ikke var et krav ved byggeår.

6.18 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Avløpsrør av plast fra naboenhet er koblet inn på støpejernsrør fra byggeår og ledet til utvendig kum.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Anlegget er i hovedsak fra byggeår og av støpejern. Det er plastrør til servant på bad.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Stakeluke påvist i kjeller.

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

Ja

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

Totalvurdering av avløpsrør

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader/løkkasjer kan oppstå. TG 2 på grunn av alder. Det ble ikke registrert skader eller løkkasjer ved befaringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.19 Vannledninger

TG-2

Type anlegg

Kobber, Plast

Vannrør er i hovedsak med kobber. Enkelte plastrør koblet inn på utstyr.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det har vært skiftet enkelte rør, blant annet inn til bereder og bad. Fullt omfang og datoer er ikke kjent.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Vannrør har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid, og det vil være økt risiko for lekkasjer.	
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
Stoppekran er plassert i teknisk rom.	
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga. alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.	
Totalvurdering av vannledninger	
<p>Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.</p> <p>Vannrør har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid, og det vil være økt risiko for lekkasjer.</p> <p>Eldre stoppekran som ikke er funksjonstestet på grunn av fare for lekkasjer.</p> <p>TG 2 er satt på grunn av alder. Det ble ikke registrert skader eller lekkasjer ved befaringen.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Stoppekranen bør vurderes skiftet på grunn av alder.	

6.20 Elektrisk

TG-1

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Det ble gjennomført en el-kontroll og rettet avvik i 2020. Anlegget ble godkjent av Elsikkerhet Norge.	
Totalvurdering av elektrisk	
<p>Sikringsskapet er plassert i gang i 2. etasje. Anlegget er lagt åpent.</p> <p>Anlegget ble kontrollert og godkjent av Elsikkerhet Norge i 2020. Det bemerkes at deler av anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon. Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeid utført i forbindelse med varmpumpe i 2018.</p>	

Type anlegg	Varmepumpe
Det er etablert varmpumper i gang i 2. etasje og på stue i 1. etasje.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpene ble montert i 2018.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Totalvurdering av varmesentral	
Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
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.	

Plassering bereder	
Vaskekjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2004	
Størrelse	
200 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
Totalvurdering av varmtvannsbereder	
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. TG 2 på grunn av alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.	

6.23 Ventilasjon

TG-2

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg. Mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.	
Totalvurdering av ventilasjon	
Det registreres stedvis mugg i veggoverflater og i vindu på 2 av soverommene i 2. etasje som følge av dårlig ventilering. Det vurderes at ventiler ikke har vært åpnet. TG 2 pga. stedvis mugg i overflater i 2. etasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Boligen må holdes ventilert slik at det blir tilstrekkelig luftutskifting.	

6.24 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vinylbelegg på gulv og vegger. Takess i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er oppgradert med nye overflater og utstyr, men det er ikke kjent når. Dusjkabinettet ble montert nytt i 2021.	
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
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.	
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
Det er stedvis svertesopp/muggsopp i vindu, samt på gulv bak dusjkabinettet.	
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Totalvurdering av overflater	TG-2
Det registreres stedvis muggsopp/svertesopp i overflater, dette som følge av mangelfullt vedlikehold og begrenset bruk av ventilasjon. Overflatebelegg på takess er skadet/skrumpet inn som følge av varmepåkjønning av stråleovn i tak. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak overflater	Ja
Badet fungerer med dagens tilstand, men ventilasjonen må brukes hyppigere. Det vil med tiden være et behov for oppgraderinger på grunn av alder og slitasje.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Eldre plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Belegget er forskriftsmessig krympet rundt rørføringer.	
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
Tettesjikt og overflater vurderes å ha nådd mer enn halvparten av forventet brukstid.	
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt og overflater vurderes å ha nådd mer enn halvparten av forventet brukstid. TG 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Ja

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse

Av utstyr er det etablert servant i innredning, klosett og dusjkabinett.

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Rommet har ingen tilluft.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Det er sug i kanalen, men det er ikke etablert tilluft og funksjonaliteten blir pga. dette redusert..

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

TG-2

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Det er stedvis muggsopp/svertesopp på badet. Dette er tegn på at ventilasjonen ikke fungerer tilfredsstillende. TG 2 på grunn av begrenset ventilering.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon

Ja

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Ventilasjonen må være i hyppig bruk for best mulig uttørring.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Det kunne ikke foretas hulltaking mot dusj.

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Totalvurdering fukt

TG-0

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Beskrivelse

Det har vært oppvarming med radiatorer i boenheten. Disse har vært tilkoblet et fyringsanlegg i kjelleren. Anlegget er ikke kontrollert utover dette, ettersom fyringsanlegg og radiatorer er frakoblet.

Totalvurdering

Det registreres en skade i gulv ved radiator på stue som følge av lekkasje. TG 2 som følge av skade i gulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Fyringsanlegg og radiatorer er frakoblet, og det anbefales at anlegget fjernes om det ikke skal tas i bruk.

Ytterligere undersøkelse av eventuelt skadeomfang i gulv anbefales.

6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant