

Kleivan 5

7820 SPILLUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1975

BRA: 238 m²

BRA-i: 217 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

16

TG-2

23

TG-3

4

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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/22494>

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

Grunnmur og fundament: Tilbygg

Oppsummering

Det registreres skjevheter, med forsyvning i betongfundament på tilbygget. Selger opplyser at det er, eller har vært bevegelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser og utbedring av forholdet er påregnelig.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

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

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Det er ikke fall til sluk. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.

Det er merker etter eldre fukt / kondens ved avtrekkskanal i tak.

Det registreres knirk i gulvet.

Det gjøres oppmerksom på at malte plater ikke er et egnet materiale for bruk på våtrom.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad/vaskerom u.etg

Oppsummering av overflater

Det er lokalt med svakt/ujevnt fall på gulvet i nedsenket dusjsone. Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet utenfor dusjsonen.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.

Det er riss/sprekkdannelser i gulvflis.

Det registreres mugg/misfargede silikonefuger i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

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

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

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.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene.

Det registreres mindre riss / sprekker i innvendig grunnmur. Det vises videre til selgers egenerklæring vedr. sprekker/riss i flisegulv på bad i sokkelleiligheten. Dette blir ikke vurdert å være av praktisk betydning slik dette fremstår i dag.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at avviket observeres over tid for å fange opp eventuell utvikling.

Rom under terreng

Oppsummering

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

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

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

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

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

En del av balkong over garasje har tett dekke uten kontrollmulighet. Det gjøres oppmerksom på alder med usikkerhet rundt gjenværende brukstid. Ingen symptomer på lekkasjer ble registrert under befaringen.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand på tettesjikt mellom garasje og balkong bør utføres.

Vinduer og dører: U.etg

Oppsummering

Det er utettheter mellom karm og dørblad på ytterdør fra byggeår. Det gjøres oppmerksom på alder med et økt behov for vedlikehold på kobla vinduer fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Ny ytterdør til hoveddel bør monteres.

Vinduer og dører: 1.etg

Oppsummering

Det er punktert vindusglass på bod.

Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det er i enkelte vinduer harde tettelisten som pga. dette tetter dårlig.

Balkongdør fra byggeår tetter ikke godt inn mot tettelisten.

Anbefalte tiltak

Balkongdør fra byggeår bør byttes. Det vil som følge av alder på enkelte vinduer forventes et økt behov for vedlikehold, alternativt utskiftinger av vinduer.

Yttervegger

Oppsummering

Det er partier med sprekker / soltørkede overflater i bordkledningen.

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

Anbefalte tiltak

Pga. alder og soltørkede overflater vil det være et økt behov for vedlikehold.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

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

Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres en lett skjevhet i takkonstruksjon på tilbygget.

Anbefalte tiltak

Observasjoner over tid må utføres for å kartlegge om skjevhet skyldes en pågående bevegelse.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres at belegget på takplatene i enkelte områder har løsnet.

Det er steder med rust i overflater på takplater / innfesting.

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Det må i kommende fremtid påregnes en omtekking av taket.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

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

Kjøkken: Kjøkken u.etg

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å montere ny avtrekksvifte over stekesonen.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Trapp

Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak

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

Trapp

Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn.

Åpninger mellom trinn er over 10 cm og utgjør en risiko for små barn.

Anbefalte tiltak

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

Avløpsrør

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er ikke etablert tilfredsstillende ventilering fra alle rom i boligen.

Anbefalte tiltak

Det bør monteres veggventiler i alle oppholdsrom.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Våtrom: Bad 1.etg

Oppsummering av overflater

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett pga. manglende adkomst for måling. Det er fall på gulvet inn mot dusjkabinett.

Det er eldre fukt/kondensmerker i innvendig tak ved avtrekksvifte.

Det registreres uheldig utførelse av overgang mellom gulvflis og våtromsplater. Bruken av dusjkabinett må videreføres.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.

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

Utførelsen overgang gulv/vegg vil bidra til å forringe levetiden på våtromsplatene. Det er ukjent utførelse på tettesjikt bak plater.

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

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Våtrom: Bad/vaskerom u.etg

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ikke etablert adkomst til kaldtloft over tilbygget.

Anbefalte tiltak

Adkomst bør etableres for å stadfeste oppbygging/tilstand.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er montert dør mellom hoveddel og sokkelleiligheten.

Det er montert dør til alkove som i dag omtales som soverom i sokkelleiligheten.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes. Vindu er for lite i forhold til krav til dagslys på soverom i underetasjen.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.9.2024

Rapportdato
12.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: Arve Smevik

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

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

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



Om bygnings sakkyndig:

Byggmester/takstmann

Informasjon om boligen

Adresse: Kleivan 5, 7820 Spillum

Kommunenr: 5007 Gårdsnr: 20 Bruksnr: 6 Festenr: 352

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1975 - Ferdigattest

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig med utleieleilighet oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Uthus med åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjoner i tre kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Vinduer har koblet glass. Ytterdør i tre. Forhold det gjøres spesielt oppmerksom på er setninger/skjevheter i bygningen. Tilleggsbygningen er utover dette ikke nærmere vurdert eller omtalt i underliggende punkter i rapporten.

Tiltak etter byggeår:

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|------|---|---|
| 1984 | Tilbygg over balkong med utvidelse av stue, opparbeidelse av et ekstra soverom. | Nei |
| 1991 | Tilbygg, nytt inngangsparti og bod. | Nei |
| 1984 | Lagt ny taktekking. | Nei |
| 1999 | Montert nye takrenner. | Nei |
| 2007 | Skiftet ytterdører i 2007, 2013 og 2016. | Nei |
| 2014 | Skiftet enkelte vinduer i 2014 og 2016. | Nei |
| 2016 | Montert ny varmtvannstank. | Nei |
| 2019 | Montert ny vedovn. | Nei |
| 2019 | Montert luft til luft varmepumpe. | 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 byggeteknisk 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.

Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Hovedbygg | 238 | 217 | 21 | 0 | 35 |
| Uthus | 21 | 0 | 21 | 0 | 0 |
| Totalt m² | 259 | 217 | 42 | 0 | 35 |

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| U. etasje | 110 | 89 | 21 | 0 | 22 |
| 1. etasje | 128 | 128 | 0 | 0 | 13 |
| Totalt m² | 238 | 217 | 21 | 0 | 35 |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|------------|------------|-----------|---|---------------------|
| U. etasje | 110 | 68 | 42 | Vindfang, 2 ganger, stue, kjøkken, soverom og bad/vaskerom. | 4 boder og garasje. |
| 1. etasje | 128 | 123 | 5 | Vindfang, gang, trapperom, stue, kjøkken, 4 soverom, bad, wc og vaskerom. | 1 bod. |
| Totalt m² | 238 | 191 | 47 | | |

Bygning: Uthus

Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje | 21 | 0 | 21 | 0 | 0 |
| Totalt m² | 21 | 0 | 21 | 0 | 0 |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|----------|-----------|-------------------|-------------------|
| 1. etasje | 21 | 0 | 21 | | Uisolert bod. |
| Totalt m² | 21 | 0 | 21 | | |

Kommentar til arealberegning

Leilighet i sokkel er ca: 58m². Rombenevnelser er iht. dagens bruk uten hensyn til byggeforskriftens krav.

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? | Nei |
| 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? | Nei |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? | Nei |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? | Nei |
| Oppsummering av drenering | TG-2 |
| 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. | |

6.2 Grunnmur og fundament

| | |
|---|------------------------------------|
| Type Fundament/Grunnmur | Grunnmur m/underetasje |
| Type byggegrunn | Byggegrunn av fjell |
| Byggegrunn i fjell og fyllmasse. | |
| Type grunnmur i kjeller | Lettklinker (lecastein eller lign) |
| Grunnmur i lettklinkerblokker. | |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Ja |
| Oppsummering av grunnmur og fundament | TG-2 |
| Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. | |
| Det registreres mindre riss / sprekker i innvendig grunnmur. Det vises videre til selgers egenerklæring vedr. sprekker/riss i flisegulv på bad i sokkelleiligheten. Dette blir ikke vurdert å være av praktisk betydning slik dette fremstår i dag. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Det anbefales at avviket observeres over tid for å fange opp eventuell utvikling. | |

6.3 Grunnmur og fundament: Tilbygg

| | |
|---|--------------------------------------|
| Type Fundament/Grunnmur | Søyler/pilarer (åpen fundamentering) |
| Tilbygget er oppført på pilarer i tre forankret til betongfundament. | |
| Type byggegrunn | Byggegrunn av løsmasse |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Ja |
| Oppsummering av grunnmur og fundament | |
| TG-3 | |
| Det registreres skjevheter, med forsyvning i betongfundament på tilbygget. Selger opplyser at det er, eller har vært bevegelser i konstruksjonen. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Ytterligere undersøkelser og utbedring av forholdet er påregnelig. | |
| Utbedringskostnader | 50 000 - 150 000 |

6.4 Rom under terreng

| | |
|--|----------|
| Type rom under terreng | Innredet |
| Innredet underetasje med sokkelleilighet og garasje. | |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | Ja |
| Det har blitt montert dør mellom hoveddel og sokkelleilighet i ca: 2000. | |
| 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 |
| Oppsummering av rom under terreng | |
| TG-2 | |
| Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på kjøkken. | |
| Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) på overflater i beskjedent omfang i garasje. Noe som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. | |
| Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. | |
| Påforede vegger mot terreng har feil bygge måte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. | |

6.5 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---------------------|
| Type | Balkong |
| Det er etablert 2 balkonger som har direkte adkomst fra soverom. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Ja |
| Er balkong / terrassen teknet? | Ja |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør? | Ikke kontrollerbart |

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

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

En del av balkong over garasje har tett dekke uten kontrollmulighet. Det gjøres oppmerksom på alder med usikkerhet rundt gjenværende brukstid. Ingen symptomer på lekkasjer ble registrert under befaringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand på tettesjikt mellom garasje og balkong bør utføres.

6.6 Vinduer og dører: U.etg

| | |
|--|-----|
| Beskrivelse | |
| Vinduer i 2-lags glass og koblet glass. Ytterdør i tre med 2-lags glass. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Vinduer på stue ble skiftet i 2020. | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |

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

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det er utettheter mellom karm og dørblad på ytterdør fra byggeår. Det gjøres oppmerksom på alder med et økt behov for vedlikehold på kobla vinduer fra byggeår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ny ytterdør til hoveddel bør monteres.

6.7 Vinduer og dører: 1.etg

Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Hovedyngden er skiftet i ulike tidsrom mellom 1982 og 2016.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Ja

Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader? Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei

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

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det er punktert vindusglass på bod.

Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det er i enkelte vinduer harde tettelistar som pga. dette tetter dårlig.

Balkongdør fra byggeår tetter ikke godt inn mot tettelistar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Balkongdør fra byggeår bør byttes. Det vil som følge av alder på enkelte vinduer forventes et økt behov for vedlikehold, alternativt utskiftinger av vinduer.

6.8 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning

Veggkonstruksjoner i bindingsverk utvendig kledd med stående panel.

| | |
|--|-------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Det er skiftet bordkledning på en gavlvegg i ca: 1994. | |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? | Ja |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? | Nei |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | Nei |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Nei |
| Oppsummering av yttervegger | TG-2 |
| Det er partier med sprekker / soltørkede overflater i bordkledningen. | |
| Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Pga. alder og soltørkede overflater vil det være et økt behov for vedlikehold. | |

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
|---|-------------|
| Type loft | Kaldtloft |
| Det er etablert et kaldtloft. | |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? | Ja |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? | Nei |
| Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? | Ja |
| Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Nei |
| Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) | TG-2 |
| Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i områder rundt fuktmerker og forholdene vurderes å være gamle forhold. | |
| Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Lufting/ventilering bør forbedres. | |

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
|---|-------------------|
| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |
| Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) | TG-IU |
| Det er ikke etablert adkomst til kaldtloft over tilbygget. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Adkomst bør etableres for å stadfeste oppbygging/tilstand. | |

6.11 Renner og nedløp

| | |
|---|-------------|
| Type | Metall |
| Takrenner og nedløp i metall. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Det blir opplyst at nye takrenner ble montert i ca. 1999. | |
| Er det synlige skader på renner/nedløp? | Ja |
| Oppsummering av renner og nedløp | TG-2 |
| Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking. | |

6.12 Takkonstruksjon

| | |
|---|-------------|
| Takkonstruksjon | Saltak |
| Taket er et 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-2 |
| Det registreres en lett skjevhet i takkonstruksjon på tilbygget. | |

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Observasjoner over tid må utføres for å kartlegge om skjevhet skyldes en pågående bevegelse.

6.13 Taktekking

| | |
|---|--------------|
| Type tekking | Metallplater |
| Taket er tekket med metallplater. | |
| Inspisert fra | Fra bakken |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Det ble lagt nytt tak i 1984. | |
| 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? | Ja |

Oppsummering av taktekking**TG-2**

Det registreres at belegget på takplatene i enkelte områder har løsnet.

Det er steder med rust i overflater på takplater / innfesting.

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må i kommende fremtid påregnes en omtekking av taket.

6.14 Utstyr på tak

| | |
|--|-----|
| Er det krav til snøfanger? | Ja |
| Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? | Nei |
| Er det krav til stige for adkomst feier? | Ja |
| Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? | Ja |

Oppsummering av utstyr på tak**TG-3**

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****6.15 Etasjeskille og gulv på grunn**

| | |
|------|--------------|
| Type | Trebjelkelag |
|------|--------------|

Kjellergulv er støpte. Etasjeskille er et trebjelkelag.

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

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

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

6.16 Ildsted/Skorstein

| | |
|-----------|---------|
| Type pipe | Element |
|-----------|---------|

Pipa er en elementpipe.

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

| | |
|--------------|--------|
| Type ildsted | Vedovn |
|--------------|--------|

Det er montert 2 ildsteder.

| | |
|--|-----|
| Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd? | Nei |
|--|-----|

| | |
|---|----|
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Ja |
|---|----|

| | |
|--------------------------------------|------------|
| Skorstein over tak er inspisert fra: | Fra bakken |
|--------------------------------------|------------|

| | |
|--|-----|
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? | Nei |
|--|-----|

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

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-2**

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

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

6.17 Kjøkken: Kjøkken 1.etg**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**

Eldre innredning uten symptomer på skader.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekksviften fungerte tilfredsstillende etter enkel test under befaringen.

6.18 Kjøkken: Kjøkken u.etg**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**

Innredning i enkel standard uten symptomer på skader.

Avtrekk

| | |
|--|-------------|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Det er montert mekanisk avtrekksvifte på vegg over stekesonen. | |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Ja |
| Oppsummering av avtrekk | TG-2 |
| Avtrekk har begrenset funksjon. | |
| Anbefalte tiltak avtrekk | |
| Det anbefales å montere ny avtrekksvifte over stekesonen. | |

6.19 Lovlighet

| | |
|--|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ja |
| Det er montert dør mellom hoveddel og sokkelleiligheten. Det er montert dør til alkove som i dag omtales som soverom i sokkelleiligheten. | |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Brannskille mot annen bruksenhet er ikke tilfredsstillende. | |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Ja |
| Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes. Vindu er for lite i forhold til krav til dagslys på soverom i underetasjen. | |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Ja |
| Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år. | |

6.20 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? | Nei |
| Er det innebygd sisterner? | Nei |

Oppsummering av toalettrom**TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

6.21 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp**TG-2**

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.22 Trapp

Beskrivelse

Det er montert en trapp i strekkmetall foran ytterdør.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Ja

| | |
|--|-------------|
| Mangler håndløper i trappeløp? | Nei |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? | Nei |
| Oppsummering av trapp | TG-2 |
| Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn. | |
| Åpninger mellom trinn er over 10 cm og utgjør en risiko for små barn. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler og trinn slik at åpningen ikke overstiger 10 cm. | |

6.23 Avløpsrør

| | |
|--|-------------|
| Type avløpsrør | Plast |
| Synlige avløpsrør i 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 |
| Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. | |

6.24 Vannledninger

| | |
|--|--------|
| Type anlegg | Kobber |
| Synlige vannrør i 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 | |
| Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. | |

6.25 Elektrisk

| | |
|--|-------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Ja |
| Oppsummering av elektrisk | TG-1 |
| Det ble utført en el-kontroll i 2020. Det er fremlagt dokumentasjon på utbedringer etter anmerkninger utført av NTE elektro datert 08.09.2020. | |

6.26 Varmesentral

| | |
|---|-------------|
| Type anlegg | Varmepumpe |
| Det er montert luft til luft varmpumpe. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Varmepumpe installert i 2019. | |
| Når var siste service på anlegget? | |
| 2022 | |
| Finnes det oljetank på eiendommen? | Nei |
| Oppsummering av varmesentral | TG-1 |
| Ingen symptomer på skader. | |

6.27 Varmtvannsbereder

| | |
|--|-------------|
| Plassering bereder | |
| Bod | |
| Fundament | |
| Plassert på gulv | |
| Årstall | |
| 2016 | |
| Størrelse | |
| 198 ltr. | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Nei |
| Oppsummering av varmtvannsbereder | TG-1 |
| Ingen symptomer på skader. | |

6.28 Ventilasjon

| | |
|--|----------------------|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |
| Boligen har naturlig ventilasjon. | |
| Oppsummering av ventilasjon | TG-2 |
| Det er ikke etablert tilfredsstillende ventilering fra alle rom i boligen. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Det bør monteres veggventiler i alle oppholdsrom. | |

6.29 Våtrom: Vaskerom

Overflate

| | |
|---|-------------------------|
| Beskrivelse av overflate | |
| Vinylbelegg på gulv, belegg og malte plater på vegger. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Ja |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Ja |
| Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ja |
| Oppsummering av overflater | TG-3 |
| Det er ikke fall til sluk. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall. | |
| Det er merker etter eldre fukt / kondens ved avtrekkskanal i tak. | |
| Det registreres knirk i gulvet. | |
| Det gjøres oppmerksom på at malte plater ikke er et egnet materiale for bruk på våtrom. | |
| Utbedringskostnader overflater | 50 000 - 150 000 |

Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|--|-------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Det er et 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 |
| 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**

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

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Det gjøres oppmerksom på alder, uten at det registreres symptomer på skader under befaringen.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Det er etablert mekanisk avtrekk i innvendig tak.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-1**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom uten å registrere symptomer på skader.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagt gulv og våtromsplater på vegger. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Det ble lagt nyte våtromsplater på vegger og nytt flisgulv med gulvvarme i ca: 2000/2012. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Ja |
| Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Ja |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett pga. manglende adkomst for måling. Det er fall på gulvet inn mot dusjkabinett.

Det er eldre fukt/kondensmerker i innvendig tak ved avtrekksvifte.

Det registreres uheldig utførelse av overgang mellom gulvflis og våtromsplater. Bruken av dusjkabinett må videreføres.

Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|--|----|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Ja |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Ja |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Ja |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

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

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.

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

Utførelsen overgang gulv/vegg vil bidra til å forringe levetiden på våtromsplatene. Det er ukjent utførelse på tettesjikt bak plater.

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

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap og dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Ingen symptomer på skader.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Det er etablert elektrisk avtrekksvifte tak.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-1**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom uten å registrere symptomer på skader.

Dokumentasjon

6.31 Våtrom: Bad/vaskerom u.etc

Overflate

| | |
|--|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagt gulv og vegg. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Tiltak/oppusset i ca: 1999. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Ja |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Ja |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? | Nei |
| Er det 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? | Ja |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |
| Oppsummering av overflater | TG-3 |
| <p>Det er lokalt med svakt/ujevnt fall på gulvet i nedsenket dusjsone. Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet utenfor dusjsonen.</p> <p>Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.</p> <p>Det er riss/sprekkdannelser i gulvflis.</p> <p>Det registreres mugg/misfargede silikonfuger i dusjsonen.</p> | |
| Anbefalte tiltak overflater | |
| Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. | |
| Utbedringskostnader overflater | Under 10 000 |
| Membran, tettesjikt og sluk | |
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |

| | |
|--|---------------------|
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Ikke kontrollerbart |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-2 |
| Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. | |
| Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. | |
| Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk | |
| Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. | |

Sanitærutstyr

| | |
|---|-------------|
| Beskrivelse | |
| Det er etablert servantskap, klosett, åpen dusj og opplegg for vaskemaskin. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sistene til klosett? | Nei |
| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-1 |
| Ingen symptomer på skader. | |

Ventilasjon

| | |
|---|------------------|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Det er etablert elektrisk vifte i vegg. | |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |
| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
| Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. | |

Fuktmåling

| | |
|---|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |
| Oppsummering av fukt | TG-1 |
| Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom uten å registrere symptomer på skader. | |

Dokumentasjon

6.32 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant