

Solvegen 7

2414 ELVERUM

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1942

BRA: 168 m²

BRA-i: 150 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

12

TG-3

6

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/20826>

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

Oppsummering

Fundamenter har skader/sprekker.

Det er registrert sprekk i søylefundament tilknyttet overbygget terrasse.

Det er registrert sprekk i fundament i sør-vestlige hjørne ved garasje.

Registrert mindre mengder med saltutslag/kalkutslag på innvendig grunnmur. Saltutslag skyldes transport av fuktighet fra utsiden av murvegger til innsiden. Ved denne fuktvandring skjer det en oppløsning av vannløselige salter i murmørtelen. Saltene transporteres med vannet til innsiden av veggen, der vannet fordampes og saltene utkrystalliseres i forskjellige former og farger.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales på generelt grunnlag for å bekrefte eller avkrefte en eventuell negativ utvikling.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Krypkjeller

Oppsummering

Ved stikktagninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 20,4 % (vektprosent). Målingen viser høyt fuktinnhold med fare for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Det er ikke etablert noen fuktspærre i form av plast på bakken i kryprommet. Kryprommet vil være utsatt for tilsig av jordfuktighet og fuktspærre anbefales etablert.

Det er registrert mindre lokal råteskade på trebjelke, uten at det har konstruksjonsmessig negativ betydning. Det er registrert nedbøyning mellom garasje og bolig, ved etablering av kjøkken og soverom ble konstruksjonen understøttet og etablert ekstra fundamenter som forsterkning (Kilde: Tidligere takstrappert).

Anbefalte tiltak

Alt organisk materiale som papir, planterester, sagflis, visne blader m.m må fjernes. Organiske materialer vil gi muggsoppen noe å vokse på, hvis det er fuktighet i kryprommet.

Som et forebyggende tiltak anbefales det å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet. Jevnlige tilsyn av krypkjeller anbefales da krypkjellere er å betrakte som en særlig fuktutsatt konstruksjon.

Anbefaler en ytterlige kontroll av konstruksjonen da alt av materialer m.m. Er fjernet fra kryprommet og det kan utføres en fullstendig inspeksjon.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Oppsummering

Det registreres sprekke i murfasaden.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggene på grunn av sen uttørring av fukt i veggene som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Det er registrert mindre råteskade på kledning.

Malt/malingslitt endevend registrert på stående kledning. Umalt eller malingslitt endevend fungerer som sugerør og trekker fukt opp i treverket. Resultatet blir oppsprekking og råte.

Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken og vannbrett enn hva som er anbefalt, med påfølgende fare for nedfukning og skader over tid. Det anbefales at kledningen avsluttes 8-10 mm over beslag/vannbrett og minimum 30 cm over terreng.

Det registreres blærer i overflatebehandling/malingen. Skyldes trolig tidligere behandling med linoje.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Det bør foretas en ytterlige kontroll av lufting av kledning, eventuelle tiltak vurderes.

Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

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. Det er etablert fastmontert stige forbi pipa.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Oppsummering

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

Det registreres rustskader på avløpsrør av jern.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

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

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Oppsummering

Bad inneholder:

- Baderomsinnredning med slette fronter, bestående av: 100cm servantskap med heldekkende porselensservant med 1-greps blandebatteri, overskap, speil og lysarmatur.
- 70x140cm badekar i stål med veggmontert badekarbatteri og dusjgarnityr.
- Gulvmontert toalett.

Våtrommet er ikke tett og må totalrenoveres.

Gulv har fall inn mot badekar, fallforhold under badekar ble ikke kontrollert. Høydeforskjell fra topp sluk til tett overflate ved dørterskel er målt til 25mm og tilfredsstillende referansenivået på 25mm.

Det ble registrert oppsprekninger og svelling av vinyl på vegg, kombinert med noe fuktavvik på vegg i dusjsonen.

Overflater har passert forventet levetid. På bakgrunn av badets alder og påviste oppsprekninger og svelling på vegg i dusjområde vurderes tettheten å være usikker. En oppgradering bør derfor planlegges.

Vindu plassert i våtsone.

Sluket er et støpejernsluk antatt fra byggeår. Vinyl er ført under klemring, men det stilles stor usikkerhet til tetthet mellom sluk og forhøyningsring. Det er registrert store rustdannelser på vannrør under badekar.

Rommet har naturlig ventilering, uten tilluft.

Med bruk av fuktindikator ble det indikert avvik på vegger i dusjområde. Dette kombinert med oppsprekninger og svelling i overflater indikerer på utett tettesjikt.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Utvendig fuktsikring av grunnmur er trolig Goudron (bek/tjæreprodukt), noe som var vanlig å benytte som utvendig fuktsikring av grunnmur på oppføringstidspunktet av boligen.

Stedvis indikert fuktavvik i overgang gulv/grunnmur, kombinert med salt/kalkutslag. Årsak til dette kan skyldes slitt drenering/fuktsikring av grunnmur kombinert med et påregnelig fuktopptrekk fra grunnen. For videre omtale se "Rom under terreng". Taknedløp er avsluttet over bakken noe som øker fuktbelastningen på grunnmur, drenering og utvendig fuktsikring.

Anbefalte tiltak

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag. Taknedløp bør føres i tette rør vekk fra grunnmur.

Rom under terreng

Oppsummering

Med bruk av fuktindikator på fritt eksponert grunnmur ble det indikert avvik på gulv og nedre del av vegger.

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.

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

Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.

Innredning/bruksendring av kjellere er ikke å anbefale uten drenering, isolering av grunnmuren på utsiden og utvendig fuktsikring.

Anbefalte tiltak

Bedre ventilering bør etableres.

Anbefalte tiltak vil ha sammenheng med bruken og nytteverdien av kjelleren.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det ble registrerte mindre skjevheter i betongdekke og betongtrapp, samt sprekk i betongpilar uten at dette har negativ konstruksjonsmessig betydning. Betongdekke er ikke fullstendig kontrollert pga område belagt med heller.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 72 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Terrengtrapp tilknyttet overbygget terrasse med manglende rekkverk/håndlist. Trapp skal ha to-sidig rekkverk/håndlist.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres iht. krav.

Løpende observasjoner anbefales på generelt grunnlag for å bekrefte eller avkrefte en eventuell negativ utvikling.

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det ble ikke påvist punkterte glass. Punktering av glass er et aldriogsåfenomen og er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer, påregnelig.

Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme vinduer. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering. Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens. Tettelister eldre vinduer med isolerglass er harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Ytterdør av eldre type og har ikke tetthet eller isolerende funksjon som nye dører har. Ytterdør tar i karm og har behov for justering. Enkelte innerdører har vridde dørbled og har skader som følge av alder.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Nedløp er ikke ført ned i grunn, men avsluttet over bakkenivå, slik at vann blir stående mot boligen. Dette anbefales utbedret ved å lede overvann bort fra bygget for å unngå unødig fuktbelastning på grunnmur.

Det mangler nedløpsrør fra takflate for overbygget terrasse.

Anbefalte tiltak

Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for å sikre god avrenning. Nedløpsrør med skade anbefales skiftet, videre anbefales det å føre takvann kontrollert vekk fra grunnmur i tette drenerør.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen.

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

Anbefalte tiltak

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Det er registrert mindre retningsavvik og skjevheter i etasjeskiller, målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.

Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Noe høydeforskjeller/ujevnheter, normalt med hensyn til alder/byggeår.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipe i boligen og utvendig over tak. Visuell kontroll viser ingen tegn til skader eller mangler. Pipe er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiervesen.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Trapp

Oppsummering

Rettløpstrapp til kjeller i trekonstruksjoner. Trapp tilfredsstillende ikke dagens krav til utforming, høyde fra trinn til himling kjeller kun 170cm. Lysåpninger i rekkverk overstiger referansenivået på maks 10cm. Manglende håndløper en side.

Åpen trappeforbindelse mellom 1 og 2 etasje. Rettløpstrapp i trekonstruksjoner. Lysåpninger i trapp overstiger referansenivået på maks 10cm. Rekkverket er vesentlig lavere enn referansenivået på 90cm, målt rekkverkshøyde 85cm. Manglende håndløper en side.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere lysåpninger og heve rekkverk, spesielt med tanke på barns sikkerhet. Det anbefales at trapp har håndløper på begge sider.

Vannledninger

Oppsummering

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

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Ved oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

Anbefaler regelmessig kontroll av funksjon hovedstoppekran.

Ventilasjon

Oppsummering

Avtrekk fra våtrom og vaskerom er lite effektiv, kun naturlig ventilasjon.

Da bruken av våtrom stadig har blitt mer intensiv, med hyppigere dusjing, vasking og tørking av klær, har det også blitt større fuktproduksjon og dermed større behov for godt avtrekk/luftutskifting. Naturlig avtrekk varierer med værforholdene og vil derfor ha en ustabil drift.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke muligheten for etablering av mekanisk avtrekk på våtrom og vaskerom for bedre luftutskifting.

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

Overflater og installasjoner fra byggeår.

Da bruken av vaskerom stadig har blitt mer intensiv, med hyppigere vasking og tørking av klær, har det også blitt større fuktproduksjon og dermed større behov for godt avtrekk/luftutskifting. Naturlig avtrekk varierer med værforholdene og vil derfor ha en ustabil drift.

Anbefalte tiltak

Vaskerom med behov for oppussing.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.7.2024

Rapportdato
23.7.2024

Hjemmelshavere

Navn: Jens Christian Fjeldhaug
Navn: Mari Bråten-Bakke

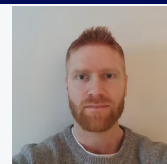
Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Nei
Ikke mottatt og derfor ikke gjennomgått.

Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: Espen Sletten
Firma: Sletten Takst AS
Adresse: Valhallvegen, 32B, 2413 Elverum

Telefon: 95948982
Epost: espen@slettentakst.no



Om bygningsesakkyndig:

Utdannet rørlegger, rørleggermester, VVS ingeniør og takstmann med over 15 års erfaring i ulike roller i byggebransjen

Egne premisser:

Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg/eierskifte. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. EI-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Solvegen 7, 2414 Elverum

Kommunenr: 3420 Gårdsnr: 30 Bruksnr: 254 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1942
Bolittype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGEMÅTE

Enebolig over 2 plan med kjeller og inntilbygget garasje, byggeår 1942. Opprinnelig byggegrunn med elveavsetning, hovedsakelig sandmasser. Fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn og støpte pilarer. Grunnmur med kjeller av sparesteinsmur, innvendig øvre sjikt med tresnitt. Kjeller med støpt betonggulv. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med flis og/eller mineralull og utvendig kledd med stående trepanel, liggende trepanel i gav. Saltak trekonstruksjon med plassbygde takstoler, undertak med bordkledning. Tekking med betongtakstein. Renner og nedløpsrør av plastbelagt/lakkert stål. Halvstein teglsteinspipe med luftkanal. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Terrassedør i tre med 2-lags isolerglass. Vinduer i tre med varevinduer og 2 og 3-lags isolerglass.

Konstruksjon antatt isolert med mineralull og flis. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

TOMT

Tilnærmet flat selveier tomt på 1 335 kvm, eiendommen har gode lys- og solforhold.

Eiendommen er dels innhegnet med flettverksgjerde. Gangbaner for bil og mindre område foran garasje i betong. Interne gangveier belagt med naturstein og belegningsstein. Mindre område ved overbygget terrasse med betongheller. Hageanlegg er opparbeidet med plen, beplantning av planeter/bed og av busker/trær. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

PARKERING

Parkering i garasje og oppstillingsplass.
Øvrig parkering i gata og område etter gjeldene bestemmelser.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Vinyl på bad. Øvrige rom med malt betong, laminat, parkett og vinyl.

Vegger: Vinyl på bad. Øvrige rom med malt murpuss, ubehandlet panel, tapet, malt panel og mdf panelplater. Himling: Malte himlingsplater på bad. Øvrige rom med malt panel, malte himlingsplater og ubehandlet panel.

Overflater med varierende vedlikehold og i varierende tilstand. Oppgradering, vedlikehold, påkostninger samt lokale utbedringer må påregnes grunnet alder/slitasje.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved.
Åpen peis i stue. Luft til luft varmepumpe i 1. etasje og 2. etasje. Supplert med panelovner.

VENTILASJON

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og vinduer med vindusventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører.
Naturlig ventilasjon. Naturlig ventilering av bad og vaskerom. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført opp over tak mot fri.

TV/INTERNETT

Fibernet fra Eidsiva Bredbånd.

SENTRALSTØVSUGER

BEAM sentralstøvsuger plassert i gang kjeller, 1-uttak i samtlige plan.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker 6kg pulverapparat plassert gang kjeller og gang 2. etasje. Røykvarsler montert i himling.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk.

Betraktningene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Vegger i våtrom med våtromsplater/baderomplater en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.
- Våtromsbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Betongtakstein en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 30/50/60 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavli m.m. en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har:

- Pex rør: 25-75 år.
- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Avløpsledning av støpejern/soil: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Sluk av støpejern: 25-75 år.
- Tappeamaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR

Tidligere eier kjøpte boligen i 1991, påfølgende endringer/vedlikehold (Kilde: Tidligere takstrappport).

1991:

Skiftet samtlige vinduer utenom vinduer i kjøkken, trapperom og kjeller. Oppussing av stue og et soverom 2. etasje.

1997:

Ny tekking med betongtakstein, ny underlagspapp.

1998:

Kledning byttet på sør- og nordvegg 2. etasje, kledning ble malt samme året.

1999:

Fjernet tidligere tekking med korrugerte plastplater på overbygget terrasse, oppbygging av ny takkonstruksjon og ny tekking med betongtakstein.

2005:

Ombygging og oppussing av kjøkken og boder, tidligere boder ved garasje gjort om til entre og soverom, ny Aubo Nordic kjøkkeninnredning.

2008:

Fjernet mindre balkong, balkongdør fjernet og erstattet med vindu.

2012:

Nye vann- og avløpsledninger fra kommunalt tilkoblingspunkt i gaten til boligen. Ny varmtvannsbereder.

2016:

Fjernet oljefyr, åpnet opp mellom fyrrom-bod og malt overflater.

Byttet fra skrusikringer til automatsikringer med jordfeilbryter, arbeid utført med egeninnsats (utdannet elektriker).

2019:

Oppussing av lite soverom 2. etasje.

2021:

Oppussing av et soverom 2. etasje. Lagt nytt gulv i gang 2. etasje.

Nåværende eier kjøpte boligen i 2021, påfølgende endringer/vedlikehold (Kilde: Eier).

2021:

Installasjon av luft til luft varmepumpe 1. etasje.

2022:

Installasjon av luft til luft varmepumpe 2. etasje.

Montering av Easee home ladestasjon.

2023:

Lagt belegningsstein utenfor østvendt terrasse.

Byttet kjøkkenventilator.

2024:

Utbedring av el-kontroll.

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 byggt teknisk 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. Rombenevnelsen 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)
Bolig	168	150	18	0	18
Bod	3	3	0	0	0
Totalt m²	171	153	18	0	18

Bygning: Bolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	38	38	0	0	0
1. etasje	84	66	18	0	18
2. etasje	46	46	0	0	0
Totalt m²	168	150	18	0	18

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	38	34	4	Gang/trapperom, hobbyrom og vaskerom.	Bod.
1. etasje	84	66	18	Vindfang, gang/trapperom, soverom, stue og kjøkken.	Garasje.
2. etasje	46	45	1	Gang/trapperom, bad og tre soverom.	Bod.
Totalt m²	168	145	23		

Bygning: Bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	3	3	0	0	0
Totalt m²	3	3	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	3	0	3		Redskapsbod.
Totalt m²	3	0	3		

Kommentar til arealberegning

Utvendig bod er tatt med som BRA-e (ekstern bruksareal).

Takhøyde under 1,9m er grensen for målbart areal, oppmålt etter NS 3940: 2023. Del av areal utvendig bod uten måleverdig areal.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling hit NS3940: 2023. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/S-rom. Rommene kan likevel være i strid med gjeldende forskrift. Se for øvrig merknader under lovlighet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Viser taknedløp som er avsluttet over bakken.



Viser taknedløp som er avsluttet over bakken.



Viser taknedløp som er avsluttet over bakken.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Opprinnelig byggegrunn med elveavsetning, hovedsakelig sandmasser. Fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn og støpte pilarer. Grunnmur med kjeller av sparesteinsmur, innvendig øvre sjikt med tresnitt. Kjeller med støpt betonggulv.

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? Ja

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

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ja

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Nei

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ja

Oppsummering av drenering

TG-2

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Utvendig fuktsikring av grunnmur er trolig Goudron (bek/tjæreprodukt), noe som var vanlig å benytte som utvendig fuktsikring av grunnmurer på oppføringstidspunktet av boligen.

Stedvis indikert fuktavvik i overgang gulv/grunnmur, kombinert med salt/kalkutslag. Årsak til dette kan skyldes slitt drenering/fuktsikring av grunnmur kombinert med et påregnelig fuktopptrykk fra grunnen. For videre omtale se "Rom under terreng". Taknedløp er avsluttet over bakken noe som øker fuktbelastningen på grunnmur, drenering og utvendig fuktsikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag. Taknedløp bør føres i tette rør vekk fra grunnmur.



Viser manglende taknedløp.



Viser taknedløp som er avsluttet over bakken.

6.2 Grunnmur og fundament



Viser del av grunnmur med kjeller.

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller, Søylar/pilarer (åpen fundamentering)

Fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn og støpte pilarer.

Type byggegrunn

Byggegrunn av løsmasse

Opprinnelig byggegrunn med elveavsetning, hovedsakelig sandmasser.

Type grunnmur i kjeller

Betong med sparestein

Grunnmur med kjeller av sparesteinsmur, innvendig øvre sjikt med tresnitt.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja



Viser del av grunnmur med kjeller.



Viser del av grunnmur med kjeller.



Viser del av grunnmur med kjeller.



Viser sprekker i gulv og overgang gulv og fundament.

Fundamenter har skader/sprekker.

Det er registrert sprekke i søylefundament tilknyttet overbygget terrasse.

Det er registrert sprekke i fundament i sør-vestlige hjørne ved garasje.

Registrert mindre mengder med saltutslag/kalkutslag på innvendig grunnmur. Saltutslag skyldes transport av fuktighet fra utsiden av murvegger til innsiden. Ved denne fuktvandring skjer det en oppløsning av vannløselige salter i murmørtelen. Saltene transporteres med vannet til innsiden av veggen, der vannet fordampes og saltene utkrystalliseres i forskjellige former og farger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales på generelt grunnlag for å bekrefte eller avkrefte en eventuell negativ utvikling.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Viser sprekker i gulv og overgang gulv og fundament.

6.3 Kryp Kjeller



Viser tilkomst til krypprommet.



Viser del av krypprommet.



Viser del av krypprommet.

Beskrivelse

Det er en krypkjeller under tilbygg.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller? Ja

Er det synlig fukt eller vann i krypprommet? Nei

Er det synlig sopp/råteskader? Nei

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

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren? Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i krypprommet

Fukt oppgis i vektprosent i treverk eller relativ fuktighet (RF) i krypprommet. Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk eller 60-75 % RF.

Tørt: Fuktinnhold under 12% eller under 60 % RF

Fuktig: 16-19% -75-85 % RF, Fare for mugg, stripet borebille.

Meget fuktig: 20-27% -85-100 % RF, Fare for råte, mugg, stripet borebille.

Vått: Over 27% -100 % RF, Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Oppsummering av krypkjeller

TG-3

Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 20,4 % (vektprosent). Målingen viser høyt fuktinnhold med fare for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i krypprommet. Krypprommet vil være utsatt for tilsig av jordfuktighet og fuktsperre anbefales etablert.

Det er registrert mindre lokal råteskade på trebjelke, uten at det har konstruksjonsmessig negativ betydning. Det er registrert nedbøyning mellom garasje og bolig, ved etablering av kjøkken og soverom ble konstruksjonen understøttet og etablert ekstra fundamenter som forsterkning (Kilde: Tidligere takstrappert).



Viser del av krypprommet.



Viser del av krypprommet.



Viser utført fuktmåling i tre, måling viser fuktnivå over faregrensen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alt organisk materiale som papir, planterester, sagflis, visne blader m.m må fjernes. Organiske materialer vil gi muggsoppen noe å vokse på, hvis det er fuktighet i krypprommet.

Som et forebyggende tiltak anbefales det å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet. Jevnlig tilsyn av krypkjeller anbefales da krypkjellere er å betrakte som en særlig fuktutsatt konstruksjon.

Anbefaler en ytterlige kontroll av konstruksjonen da alt av materialer m.m. Er fjernet fra krypprommet og det kan utføres en fullstendig inspeksjon.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.4 Rom under terreng

Kjelleren er innredet for boligformål (Primær rom/P-rom).

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Med bruk av fuktindikator på fritt eksponert grunnmur ble det indikert avvik på gulv og nedre del av vegger.

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 for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuksikring mot grunnmasser.

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

Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.

Innredning/bruksendring av kjellere er ikke å anbefale uten drenering, isolering av grunnmuren på utsiden og utvendig fuksikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre ventilering bør etableres.

Anbefalte tiltak vil ha sammenheng med bruken og nytteverdien av kjelleren.



Viser mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater.



Viser mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater.



Viser område hvor det er utført fuksøk.



Viser fuksøk på fritt eksponert gulv.



Viser fuktsøk på fritt eksponert vegg.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Viser østvendt terrasse på ca. 13 kvm i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer.



Viser slitasje på gulv.

Type	Terrasse
Vestvendt overbygget terrasse på ca. 5m kvm i betong og trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer. Østvendt terrasse på ca. 13 kvm i trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkhøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Det ble registrerte mindre skjevheter i betongdekke og betongtrapp, samt sprekk i betongpilar uten at dette har negativ konstruksjonsmessig betydning. Betongdekke er ikke fullstendig kontrollert pga område belagt med heller.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 72 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Terrengtrapp tilknyttet overbygget terrasse med manglende rekkverk/håndlist. Trapp skal ha to-sidig rekkverk/håndlist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk må monteres iht. krav.

Løpende observasjoner anbefales på generelt grunnlag for å bekrefte eller avkrefte en eventuell negativ utvikling.

Overflatebehandling må påregnes.



Viser vestvendt overbygget terrasse på ca. 5 kvm i betong og trekonstruksjoner, fundamentert på betongpilarer.



Viser sprekk i fundament.



Viser betongtrapp.



Viser målt rekkverkshøyde, høyde målt til 72 cm.

6.6 Vinduer og dører



Viser vindu i kjeller fra byggeår.



Viser vindu i kjeller fra byggeår.

Beskrivelse

Vinduer i tre med varevinduer, antatt fra byggeår.
Vinduer i tre med 2 og 3-lags isolerglass, produksjonsår 1978, 1981, 1991, 2004 og 2008.

Ytterdør i tre med enkel glass, antatt fra byggeår.
Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2002.
Dobbel terrassedør i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2008.

Innerdører av varierende utforming og alder.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det har blitt utført en del bytte av vinduer og dører, se beskrivelse over.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det ble ikke påvist punkterte glass. Punktering av glass er et aldri-phenomen og er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer, påregnelig.

Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme vinduer. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering. Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens. Tettelister eldre vinduer med isolerglass er harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Ytterdør av eldre type og har ikke tetthet eller isolerende funksjon som nye dører har. Ytterdør tar i karm og har behov for justering. Enkelte innerdører har vridde dørblad og har skader som følge av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales.

Overflatebehandlinger må påregnes.



Viser vindu i kjeller fra byggeår.



Viser vindu i kjeller fra byggeår.



Viser eksempel av vindu i boligen.



Viser eksempel av vindu i boligen.

6.7 Yttervegger



Viser yttervegg garasje av murte lettklinkerblokker (Leca), med utvendig murpuss.



Viser registreres sprekk i murfasaden.



Viser del av fasade.



Type fasade Liggende kledning, Stående kledning, Leca, Marpuss

Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med flis og/eller mineralull og utvendig kledd med stående trepanel, liggende trepanel i gavl.

Yttervegg garasje av murte lettklinkerblokker (Leca), med utvendig murpuss.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kledning byttet i 1998 på sør- og nordvegg 2. etasje, kledning ble malt samme året.

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? Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-3

Det registreres sprekk i murfasaden.

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 er registrert mindre råteskade på kledning.

Malt/malingsslitt endaved registrert på stående kledning. Umalt eller malingsslitt endaved fungerer som sugerør og trekker fukt opp i treverket. Resultatet blir oppsprekking og råte.

Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken og vannbrett enn hva som er anbefalt, med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.. Det anbefales at kledningen avsluttes 8-10 mm over beslag/vannbrett og minimum 30 cm over terreng.

Det registreres blærer i overflatebehandling/malingen. Skyldes trolig tidligere behandling med linolje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Det bør foretas en ytterlige kontroll av lufting av kledning, eventuelle tiltak vurderes.

Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

Viser del av fasade.



Viser registrert råteskade.



Viser del av fasade.



Viser registrert blæring i overflatebehandling/malingen.



Viser registrert blæring i overflatebehandling/malingen.



Viser del av fasade.



Viser oppsprekking av endeved.



Viser del av fasade.



Viser oppsprekking av endeved.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Viser tilkomst til luke i himling i gang/trapperom 2. etasje.



Viser del av kaldtloft.



Viser del av kaldtloft.

Type loft	Kaldtloft
-----------	-----------

Inspisert via luke i himling i gang/trapperom 2. etasje.

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

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

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
--	-----

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
---	-----

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Ingen vesentlige forhold ble registrert på befaringsdagen, på generelt grunnlag anbefales jevnlig tilsyn av kaldtloft.



Viser takgjennomføring på kaldtloft.



Viser del av kaldtloft.

6.9 Renner og nedløp



Viser takrenne og nedløpsrør med behov for rengjøring.

Type	Metall
Beslag, takrenner og nedløpsrør av plastbelagt/lakkert metall, nedløp til terreng.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Beslag, takrenner og nedløp fra 1997 i forbindelse med ny takteking.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
<p>Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.</p> <p>Nedløp er ikke ført ned i grunn, men avsluttet over bakkenivå, slik at vann blir stående mot boligen. Dette anbefales utbedret ved å lede overvann bort fra bygget for å unngå unødig fuktbelastning på grunnmur.</p> <p>Det mangler nedløpsrør fra takflate for overbygget terrasse.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for å sikre god avrenning. Nedløpsrør med skade anbefales skiftet, videre anbefales det å føre takvann kontrollert vekk fra grunnmur i tette drenerør.</p>	



Viser takrenne og nedløpsrør med behov for rengjøring.



Viser nedløpsrør med buling/skade.



Viser buling/skade.



Viser takflate med manglende nedløpsrør.



Viser nedløpsrør med buling/skade.



Viser buling/skade.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak trekonstruksjon med plassbygde takstoler, undertak med bordkledning.	
Inspisert fra	På tak
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?	Nei

Takkonstruksjonen fremstår i normalt god stand, det ble ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller svekkelser ved konstruksjonen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

6.11 Taktekking



Viser del av taktekking.



Viser begroing på taktekking.



Viser begroing på taktekking.



Type tekking

Betongstein

Tekking med betongtakstein.

Inspisert fra

På tak, Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Taktekking er skiftet i 1997.

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 mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Viser takgjennomføring på tekking.



Viser takgjennomføring på tekking.

6.12 Utstyr på tak



Viser takflate med manglende snøfanger.



Viser takflate med manglende snøfanger.



Viser takflate med manglende snøfanger.

Er det krav til snøfanger? Ja

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

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

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

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

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. Det er etablert fastmontert stige forbi pipa.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Viser takflate med manglende snøfangere.



Viser etablert fastmontert stige forbi pipa.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
<p>Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.</p> <p>Det er registrert mindre retningsavvik og skjevheter i etasjeskiller, målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.</p> <p>Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Noe høydeforskjeller/ujevnheter, normalt med hensyn til alder/byggeår.</p>	

6.14 Ildsted/Skorstein



Viser feieluke i kjeller.



Viser ildsted.



Viser pipe og pipebeslag på tekking.

Type pipe	Tegl
Halvstein teglsteinspipe med luftekanal, skorstein fra byggeår.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Åpen peis i stue. Brannsikring mot gulv med steinplate, tilfredsstillende avstand til brennbart materiale.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipe i boligen og utvendig over tak. Visuell kontroll viser ingen tegn til skader eller mangler. Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiervesen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

6.15 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.



Viser vann- og avløpsinstallasjoner under kum.

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

Aubo Nordic kjøkkeninnredning fra 2005. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, over- og underskap. Laminert benkeplate med nedfelt kompositt kum, to kummer med 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Integrert stekovn og induksjonstopp.

Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010).

Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010).

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Ventilator over stekesonen med mekanisk vifte, avtrekk ført opp over tak mot fri.

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.



Viser ventilator over stekesonen.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Ikke mottatt og derfor ikke kontrollert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Ikke mottatt og derfor ikke kontrollert.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.17 Trapp



Viser trapp til kjeller.



Viser trapp til 2. etasje.



Viser åpning rekkverk, åpning større en 10cm.

Beskrivelse

Innvendig trapper er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-2

Rettløpstrapp til kjeller i trekonstruksjoner. Trapp tilfredsstillende ikke dagens krav til utforming, høyde fra trinn til himling kjeller kun 170cm. Lysåpninger i rekkverk overstiger referansenivået på maks 10cm. Manglende håndløper en side.

Åpen trappeforbindelse mellom 1 og 2 etasje. Rettløpstrapp i trekonstruksjoner. Lysåpninger i trapp overstiger referansenivået på maks 10cm. Rekkverket er vesentlig lavere enn referansenivået på 90cm, målt rekkverkshøyde 85cm. Manglende håndløper en side.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere lysåpninger og heve rekkverk, spesielt med tanke på barns sikkerhet. Det anbefales at trapp har håndløper på begge sider.



Viser høyde rekkverk, høyde mindre enn 90cm..

6.18 Avløpsrør



Viser sluk i vaskerom.

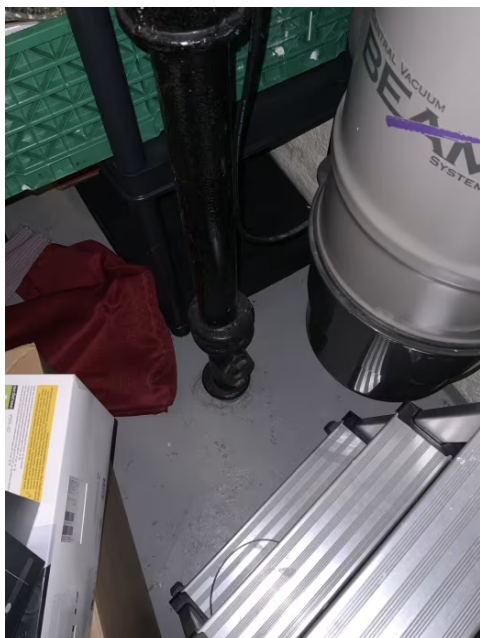


Viser plassering av stakeluke i kjeller.

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ny avløpsledning fra kommunalt tilkoblingspunkt i gaten til boligen i 2012. Oppussing av kjøkken i 2005.	
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-3
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Det registreres rustskader på avløpsrør av jern.	
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	
Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000



Viser avløpsrør av jern.

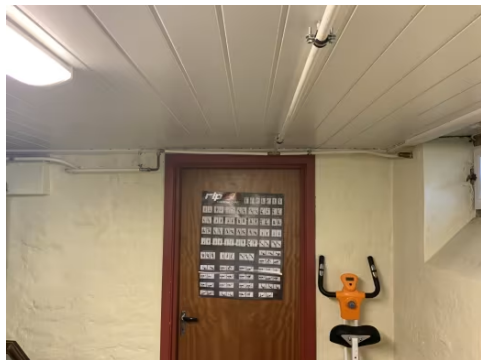


Viser plassering av stakeluke i kjeller.

6.19 Vannledninger



Viser plassering av hovedstoppekran i kjeller.



Viser uisolerte vannrør i kjeller.



Viser vannrør fra byggeår i jern.



Viser uisolerte vannrør i kjeller.

Type anlegg	Jern, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ny vannledning fra kommunalt tilkoblingspunkt i gaten til boligen i 2012. Ny varmtvannsbereder i 2012. Oppussing av kjøkken i 2005.	
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?	Ja
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

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

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

Anbefaler regelmessig kontroll av funksjon hovedstoppekran.



Viser sikringssskap plassert i kjeller.



Viser sikringssskap med 63A overbelastningsvern, overspenningsvern, elektronisk strømmåler, rele for utelys og automatsikringer.

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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Inntak via jordkabel, 230V IT anlegg. Sikringssskap plassert i hobbyrom kjeller. Sikringssskap med 63A overbelastningsvern, overspenningsvern, elektronisk strømmåler, rele for utelys og 13 utgående kurser ihht oversikt. Åpent og skjult elektrisk anlegg av blandet alder.

Det er gjennomført en elkontroll datert 2023/2024 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings sakkyndig.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektro virksomhet.

NEBB sekkelbånde kursfortegnelse.

Kursfortegnelsen utfyller med stort tøy eller aluminiums, og klippes på trossiden og dæren i sikringskapp. Typeliste og kursfortegnelse som er proget i dæren må ikke dekke. Ved slip tryk i og A må derfor nedre del av kursfortegnelsen klippes bort. Ved der med valgfri hengselidde må hengslingen være bestemt for påklåringen. Kursfortegnelsen klippes på markertilinen.

NEB Kursfortegnelsen må ikke utsettes for sol, sterk varme eller fuktighet. For påklåring må det påses at dør og merkelinjer er tørre og rene for fett og smus, og at temperaturen er normal.

ANLEGG NR.:	ADVARSEL!			
TEF.	Manntallet av alle anlegg, eventuelt for med, må ikke overstige det antallet som er tillatt i denne delen av kursfortegnelsen.			
TILKOBLET FASE:				
KURS NR.	KURSPORTEGNELSE:	SIKRING	LEDNINGSSTYRRE	SNITT I MÅP
1	TØMME TRØMME	16A		4x2,5
2	VASKEMASKIN	16A		
3	OPPVAK MASJIN	13A		2x2,5
4	KJELLER	13A		2x2,5
5	VUB - VTELYS	13A		2x2,5
6	SOVEOVN I EG GARASJE	16A		2x2,5
7	2 FKG BÅD	16A		2x2,5
8	GÅSE TEG - STUE	16A		2x2,5
9	KJØLLEN - SØVNER	16A		2x2,5
10	VARME STUE	16A		2x2,5
11	ADAFYR - STEG OVN	20A		2x4
12	STIKK BORDEN NILLA	30A		
13	RELE FOR VTELYS			
14	EL bil lader	32		3x6
15	Overoppeningsvern			
16				
17				
18				
19				
20				
21				

NEB! SKIKK SIKRINGENE GODT TIL MINST EN GANG I ÅRET!

NEBB

Viser kursoversikt.

6.21 Varmtvannsbereder



Viser plassering av varmtvannsbereder i kjeller.

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2011

Størrelse

198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Ingen avvik eller skader ble registrert.



Viser produktinformasjon varmtvannsbereder.



Viser plugg (støpsel) på bereder, ingen tegn til varmegang.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og vinduer med vindusventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører.

Naturlig ventilasjon. Naturlig ventilering av bad og vaskerom. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført opp over tak mot fri.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekk fra våtrom og vaskerom er lite effektiv, kun naturlig ventilasjon.

Da bruken av våtrom stadig har blitt mer intensiv, med hyppigere dusjing, vasking og tørking av klær, har det også blitt større fuktproduksjon og dermed større behov for godt avtrekk/luftutskifting. Naturlig avtrekk varierer med værforholdene og vil derfor ha en ustabil drift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å undersøke muligheten for etablering av mekanisk avtrekk på våtrom og vaskerom for bedre luftutskifting.

6.23 Våtrom



Viser del av våtrom.



Viser registrert oppsprekninger og svelling av vinyl på vegg.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Bad inneholder:

- Baderomsinnredning med slette fronter, bestående av: 100cm servantskap med heldekkende porselensservant med 1-greps blandebatteri, overskap, speil og lysarmatur.
- 70x140cm badekar i stål med veggmontert badekarbatteri og dusjgarnityr.
- Gulvmontert toalett.

Våtrommet er ikke tett og må totalrenoveres.

Gulv har fall inn mot badekar, fallforhold under badekar ble ikke kontrollert. Høydeforskjell fra topp sluk til tett overflate ved dørterskel er målt til 25mm og tilfredsstillende referansenivået på 25mm.

Det ble registrert oppsprekninger og svelling av vinyl på vegg, kombinert med noe fuktavvik på vegg i dusjsonen.

Overflater har passert forventet levetid. På bakgrunn av badets alder og påviste oppsprekninger og svelling på vegg i dusjområde vurderes tettheten å være usikker. En oppgradering bør derfor planlegges.

Vindu plassert i våtsone.

Sluket er et støpejernsluk antatt fra byggeår. Vinyl er ført under klemring, men det stilles stor usikkerhet til tetthet mellom sluk og forhøyningsring. Det er registrert store rustdannelse på vannrør under badekar.

Rommet har naturlig ventilering, uten tilluft.

Med bruk av fuktindikator ble det indikert avvik på vegger i dusjområde. Dette kombinert med oppsprekninger og svelling i overflater indikerer på utett tettesjikt.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000



Viser rustdannelser på vannrør under badekar.



Viser støpejernsluk fra byggeår, forhøyningsring og klemring.



Viser bruk av organiske materialer i våtsone.

6.24 Øvrig: Vaskerom



Viser opplegg og plass for vaskemaskin. Åpne rørføringer av kobberør og jernrør.



Viser frittstående stor kum av betong med to kummer, veggmontert kaldtvannskran.



Viser varmtvannsbereider.

Beskrivelse

Himling med malt panel, vegger med malt murpuss og malt betonggulv. Sluk etablert, eldre sluk av støpejern. Frittstående stor kum av betong med to kummer, veggmontert kaldtvannskran. Opplegg og plass for vaskemaskin. Åpne rørføringer av kobberør og jernrør. Varmtvannsbereider plassert på vaskerom.

Vaskerom fra byggeår, kun overflaterbehandlet med maling i senere tid. Ingen tegn til fuktproblematikk ved tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Fall på gulv mot sluk. Naturlig ventilering med tilluft, uten etablert tilluft. Avtrekk fra rommet er lite effektiv.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Overflater og installasjoner fra byggeår.

Da bruken av vaskerom stadig har blitt mer intensiv, med hyppigere vasking og tørking av klær, har det også blitt større fuktproduksjon og dermed større behov for godt avtrekk/luftutskifting. Naturlig avtrekk varierer med værforholdene og vil derfor ha en ustabil drift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vaskerom med behov for oppussing.

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant