

Johan Bojers gate 2 7713 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1919

Areal (BRA): 451 m²

Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

15

TG-2

23

TG-3

2

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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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/10115>

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.

Snøfangere er ikke etablert på hele 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 bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Godkjent takstige er etablert. Snøfangere på vestsiden er godkjente.

Komplette snøfangere må etableres på øst side av taket for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad i kjeller

Oppsummering

Det registreres en stor kuttflate i gulvbelegg, tettet med fugemasse.

Kuttflater rundt søyle er tettet med fugemasse.

Våtromsplater har begynnende fuktskader i bunn, og fugemasse mellom sokkellist og våtromsplater har stedvis løsnet i våtsone.

Rørgjennomføring i gulv er ikke tett.

Rørgjennomføringer i vegg i dusjsone er bare tettet med fugemasse.

Rommet har kun naturlig ventilering uten tilluft ved dør.

En plateskjøt er spikret med utenpåliggende spiker.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vindfang.

Undersøkelsen ikke tegn til fukt i konstruksjonen.

Badet må totalrenoveres. Dette pga. alder og nevnte avvik.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering er oppgradert kun rundt deler av boligen.

Det registreres stedvis manglende bruk av grunnmursplast.

Deler av 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.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Det måles forhøyede fuktverdier i trevirke i kjelleren. Se plikt om «Rom under terreng».

Kjelleren bør på generelt grunnlag holdes under observasjon pga dreneringens alder. Det vises også til målte fuktnivå i trevirke i kjelleren.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er ikke foretatt hulltaking i vegg da eier informerte om at det bare er en tynn lekt mellom panel og betong. Piggmåling ble derfor foretatt rett i panel nederst på vegg.

Det ble registrert en vektprosent fukt på over 17,3.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fukttinnhold under 12% eller under 60 % RF

Akseptabelt fukttinnhold: 12-15 vektprosent i treverk eller 60-75 % RF (Relativ fuktighet) i luften. Fare for rust i armering

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

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

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

Soverom kan kun ventileres ved åpning av vindu.

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

Balkong, terrasse, platting: Søndre vegg 2. etasje.

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

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

Balkongen er dekket med sinkplater.

Feil/ ujevnt fall. Vil medføre uheldig ansamling av vann.

Det gjøres oppmerksom på at sinkteking utvider og trekker seg sammen etter påvirkning av temperatur og årstider. Det er spesielt lodding / skjøter i sinktekingen som er utsatt for utettheter.

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

Utbedring av fall må påregnes.

Jevnlig overvåking pga alder på tekkingen anbefales.

Vinduer og dører: Eldre vinduer/dører.

Oppsummering

Det blir påvist sprekk i 2 vindusglass.

Det registreres 1 punktert glass.

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

Karmer er værslitte.

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Skade i vindu må utbedres.

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

Justeringer/smøring anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres enkelte skader på utstikkende bunnsvill, samt noe mindre sprekker i nedre del av kledning.

Kledningen er stedvis ikke luftet da den er lagt helt ned på utstikkende svill.

Det er stedvis ikke mulig å kontrollere bruken av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Det informeres om at deler av kledningen er opplyst fra byggeår, og er etter over 100 år og er fortsatt i stor grad i god stand.

Utbedring av ovenfornevnte forhold kan gjøres, men overvåking av vegger, og tiltak om negativ utvikling forekommer regnes som tilstrekkelig.

Taktekking

Oppsummering

Skiferstein med undertak og lekter på østre side har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Jevnlig kontroll av tekking og undertak anbefales.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres flere målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på rom oppe i 2. etasje.

Det registreres et totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm gjennom hele første etasje.

Det registreres stedvis knirk.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

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

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er stedvis innkledd. Det henvises til rapport fra Brann/feiervesen for detaljer.

Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale. Det henvises til rapport fra Brann/feiervesen for detaljer.

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

Kontroll av pipe over tak anbefales gjennomført når mulig.

Gjennomgang av Brann/feiervesenet rapport anbefales, og tiltak vurderes ut i fra den.

Kjøkken: I kjeller.

Oppsummering av overflater og innredning

Benkeplate er oppsprukket ved vask.

Utbedring av sprekk i benkeplate, samt overflatebehandling av benkeplaten anbefales.

Toalettrom: Kjeller

Oppsummering

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft ved dør for optimal ventilering.

Toalettrom: 2. etasje

Oppsummering

Tilluft ved dør må etableres.

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Det anbefales å skaffe dokumentasjon på godkjent løsning ifm eventuell lekkasje på toalett, alternativt etablere et vannstoppsystem i tilknytning til toalettet.

Trapp: Til kjeller

Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

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

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

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Øke høyden på rekkverk til 90 cm anbefales.

Trapp: Til 2. etasje

Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Høyden på rekkverk anbefales økt til 90 cm.

Trapp: Til loft

Oppsummering

Rekkverk er under 90 cm, men det er vegg på begge sider, så rekkverk fungerer som håndlist.

Åpninger i rekkverk er over 10 cm, men det er vegg like bakenfor, så det medfører ingen risiko.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskap er plassert på bad. Og noen åpne fordelinger i kjeller.

Rørstrekk i kjellerboder er delvis uisolerte og potensielt utsatt for frost.

Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et trykkfall.

Stoppekran er plassert på bod/teknisk i kjelleren.

Det registreres at vanntilførsel til garasje lekker ved kran der man kan skru på vann ut til garasjen når det skrues på. Rørstrekket er ikke ferdig i garasjen til garasjen, og derfor ikke i bruk.

Det registreres at det kommer brunt vann i tappekraner. Eier informerte om at det skjer innimellom, og mener det skyldes eldre rørstrekk i nabolaget.

Det registreres manglende tetting av ytre rør på rør i rør systemet under vasker/servanter. Dette kan føre til at eventuelt lekkasjevann kommer ut under servant/vask i stedet for i fordelerskap, ele ved åpen rørfordeling.

Vannrør anbefales isolert i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Det anbefales å få en rørlegger til å kontrollere årsak til trykkfall, samt utbedre koblinger ifm vanntilførsel til garasje.

Tetting av ytre rør på rør i rør system må gjøres det det skal være.

Ventilasjon

Oppsummering

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Våtrom: Hovedbad

Oppsummering av overflater

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

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

Utbedring av nevnte forhold anbefales.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke mulig å konstatere om det er brukt membran eller ikke. Badet er av bedrift bygd etter TEK-10, så det antas at membran er brukt, men det kan ikke fastslås med sikkerhet.

Rørgjennomføringer under vask er ikke tett mot flis.

Det anbefales å finne ut med sikkerhet at det er brukt membran.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget systerne bør fremskaffes.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget systerne uten drepsåpning.

Oppsummering av ventilasjon

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

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

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

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

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

Utbedring av bom i flis anbefales.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rørføring til avløp vaskemaskin er ikke tett mellom rør og flis.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Oppsummering av ventilasjon

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

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

Vindu er for lite i forhold til krav til dagslys på kjellerstue.

Krav til rømningsveg er ikke tilfredsstillende fra rom for varig opphold i kjeller. For å tilfredsstillende kravene må utvendig lem over kjellerinngang tas bort for å sikre rømning ut dør. Alternativt må større vindu etableres på soverom eller kjellerstue, samt fastmontert tilgang opp til vindu etableres pga høyde til vindu fra gulv.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.9.2023

Rapportdato
10.10.2023

Hjemmelshavere

Navn: Bjørg Pedersen
Navn: Frode Pedersen

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tommy Berg Telefon: 41301188
Firma: Norconsult AS Dato: 10.10.2023
Adresse: Kongens gate 27, 7713 Steinkjer Epost: tommy.berg@norconsult.com

Norconsult 

Om bygningssakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: Johan Bojers gate 2, 7713 Steinkjer

Kommunenr:	5006	Gårdsnr:	192	Bruksnr:	371	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1919 - Opplyst av eier.					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført med utvendig pusset teglstein. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med skiferstein. Etasjeskillere er trebjelkelag. Vindu med 2 - og 3-lags isolerglass samt en del kobla glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2011	Etterisolering innvendig i store deler av 1. etasje. Renoverte de fleste himlinger i 1. etasje. Renoverte 2 bad og toalettrom i 2. etasje. Utført av Fuglesang Dahl og Mandelid rør. Maling, tapeter og listverk på de fleste rom i boligen. Nytt rørsystem (rør i rør) 1. og 2. etasje. Delvis skiftet avløpsrør.	Nei
2016	Etterisolering, ny kledning og nye vinduer på vegger mot vest og nord. Tok ned og vasket skifer, la nytt undertak og la skifer på nytt. Etablerte tilgang for feier. Alt på vestre side av tak. Utført av Spar Bygg. Fjernet oljetank. Etablerte ny drenering på sør og vest side. Etablerte 2 nye terrasser på vestre side. Tok opp gulv, fjernet leire, rettet opp og forsterket bjelkelag, isolerte på nytt og la nytt gulv. Gjelder alle gulv i 1. etasje	Nei

	bortsett fra stue mot sørøst. Utført av Spar Bygg. Etablerte rør til vannbåren varme i 1. etasje. Ny kjøkkeninnredning.	
2018	Etablerte og igangkjøring varmepumpe luft/vann til vannbåren varme. Utført av T-rør Levanger. Etablerte konvektor/radiator på stue mot sør-øst. Utført av T-rør Levanger.	Nei
2020	Bygde ny garasje med hems. Hems forberedt for leilighet, men ikke søkt og godkjent til formålet. Bygd etter krav mtp brannforskrifter. Etablerte sikringsskap og el-bil lader i garasje. Tre taknedløp fra boligen og nedløpene fra garasjen er koblet på samme nedløpssystem. Disse går til kum ved innkjørsel.	Nei
2021	Nytt vanninntak i plast.	Nei
2022	Østre og søndre vegg ble skrapet helt ned til trevirke og malt opp på nytt med linoljemaling. Etablerte nytt inngangsparti ifm utvendig kjellernedgang.	Nei
2023	Renoverte leilighet i kjelleren og etablerte vannbåren varme der.	Nei

Bilde av boligen



5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	129	74	55	Vindfang, 2 ganger, bad, soverom, toalettrom, kjøkken og kjellerstue.	Bod/teknisk, 3 boder og vinkjeller.
1. etasje	136	136	0	Vindfang, gang, kjøkken og 4 stuer.	
2. etasje	125	120	5	Gang, toalettrom, bad, bad/vaskerom og 4 soverom.	4 knekott.
Loft	61	0	61		Gang og 4 boder/lagerrom.
Totalt	451	330	121		

Kommentar til arealberegning

Utover ovennevnte areal er det en nyoppført dobbelgarasje på ca 60 m2.

Garasjen har også en hems der målbart areal utgjør ca 42 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-2

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Drenering opplyses å være skiftet på søndre og vestre side i 2016.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert? Nei

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Ja

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

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

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

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

Oppsummering av drenering

Drenering er oppgradert kun rundt deler av boligen.

Det registreres stedvis manglende bruk av grunnmursplast.

Deler av 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.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Det måles forhøyede fuktverdier i trevirke i kjelleren. Se plikt om «Rom under terreng».

Kjelleren bør på generelt grunnlag holdes under observasjon pga dreneringens alder. Det vises også til målte fuktnivå i trevirke i kjelleren.

6.2 Grunnmur og fundament

TG-1

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Teglstein
Grunnmuren har stedvis avskallet puss som viser at grunnmur er oppført med teglstein.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng. Det registreres mindre riss i grunnmur og noe pussavskallinger. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Påføring av ny puss der det mangler puss anbefales.	

6.3 Støttemur

TG-1

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betongblokker.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

6.4 Rom under terreng

TG-2

Type rom under terreng	Innredet
Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Deler av kjelleren (leilighet) ble renovert i 2023.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng

Det er ikke foretatt hulltaking i vegg da eier informerte om at det bare er en tynn lekt mellom panel og betong. Piggmåling ble derfor foretatt rett i panel nederst på vegg.

Det ble registrert en vektprosent fukt på over 17,3.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fuktinhold under 12% eller under 60 % RF

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk eller 60-75 % RF (Relativ fuktighet) i luften. Fare for rust i armering

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

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

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

Soverom kan kun ventileres ved åpning av vindu.

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

6.5 Balkong, terrasse, platting: Todelt terrasse mot vest.

TG-1

Type	Terrasse
------	----------

Terrassen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Terrassen ble etablert i 2016.

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?	Nei
--------------------------------	-----

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

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

Type	Takterrasse
Det er etablert en takterrasse over karnapp på søndre stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeid etter byggeår, men det er ukjent når.	
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 tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ja
Er det påvist skader i tekkingen?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	
Balkongen er tekket med sinkplater.	
Feil/ ujevnt fall. Vil medføre uheldig ansamling av vann.	
Det gjøres oppmerksom på at sinktekking utvider og trekker seg sammen etter påvirkning av temperatur og årstider. Det er spesielt lodding / skjøter i sinktekkingen som er utsatt for utettheter.	
Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Utbedring av fall må påregnes.	
Jevnlig overvåking pga alder på tekkingen anbefales.	

Type	Takterrasse
Det er etablert en takterrasse over buet karnapp på stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen ble pusset opp i 2016.	
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 manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	
Takterrassen er teknet med papp.	
Fallforhold på overflater lot seg ikke kontrollere pga terrassebord.	

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Trevinduer med koblet glass.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
En del vinduer er fra 1980, andre er eldre.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
Det blir påvist sprekk i 2 vindusglass.	
Det registreres 1 punktert glass.	
Enkelte vinduer, innvendige dører og ytterdør tar i karm og har behov for justering.	
Karmen er værslitte.	
Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.	
Skade i vindu må utbedres.	
Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energikonomisk synspunkt.	
Justeringer/smøring anbefales.	

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Terrassedører med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og terrassedører er skiftet i 2016.	

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

6.10 Yttervegger

TG-2

Type fasade

Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Kledning mot nord og vest ble etterisolert og fikk ny kledning i 2016. Resterende kledning er antatt fra byggeår.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger

Det registreres enkelte skader på utstikkende bunnsvill, samt noe mindre sprekker i nedre del av kledning.

Kledningen er stedvis ikke luftet da den er lagt helt ned på utstikkende svill.

Det er stedvis ikke mulig å kontrollere bruken av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Det informeres om at deler av kledningen er opplyst fra byggeår, og er etter over 100 år og er fortsatt i stor grad i god stand.

Utbedring av ovenfornevnte forhold kan gjøres, men overvåking av vegger, og tiltak om negativ utvikling forekommer regnes som tilstrekkelig.

6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Type loft

Delvis innredet / kaldtloft

Er loftet innredet etter byggeår?

Ukjent

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 utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold. Det opplyses om at undertegnede ikke kom seg helt opp til pipegjennomføringen i tak da den var for høyt oppe.

6.12 Renner og nedløp

TG-1

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Takrenner er skiftet i 2016.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

6.13 Takkonstruksjon

TG-1

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

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

Oppsummering av takkonstruksjon

Det informeres om at inspeksjon er tatt fra bakken, så det kan være mindre skjevheter som ikke er registrert.

6.14 Taktekking

TG-2

Type tekking

Skiferstein

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking på vestsida er demontert, vasket og kontrollert før den ble remontert over nytt undertak. Taktekking på østsida er det ikke gjort noe med.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
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	
Skiferstein med undertak og lekter på østre side har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Jevnlig kontroll av tekking og undertak anbefales.	

6.15 Utstyr på tak

TG-3

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	
Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.	
Snøfangere er ikke etablert på hele 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 bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.	
Godkjent takstige er etablert. Snøfangere på vestsida er godkjente.	
Komplette snøfangere må etableres på øst side av taket for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag. Deler av kjeller har støpte gulv uten stor grad av avretting. Retningsavvik på disse er ikke kontrollert da det ikke har noen hensikt.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
Det registreres flere målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på rom oppe i 2. etasje. Det registreres et totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm gjennom hele første etasje. Det registreres stedvis knirk. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	

Type pipe	Tegl
Det er etablert 2 piper av teglstein.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Åpen peis
Det er etablert flere ildsteder. Det henvises til rapport fra Brann/feiertvesen for detaljer.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
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?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

Pipa er stedvis innkledd. Det henvises til rapport fra Brann/feiervesen for detaljer.

Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale. Det henvises til rapport fra Brann/feiervesen for detaljer.

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

Kontroll av pipe over tak anbefales gjennomført når mulig.

Gjennomgang av Brann/feiervesenets rapport anbefales, og tiltak vurderes ut i fra den.

6.18 Kjøkken: I kjeller.

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Benkeplate er oppsprukket ved vask.

Utbedring av sprekke i benkeplate, samt overflatebehandling av benkeplaten anbefales.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.19 Kjøkken: 1. etasje.

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

6.20 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

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?

Ja

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

Ja

Vindu er for lite i forhold til krav til dagslys på kjellerstue.

Krav til rømningsveg er ikke tilfredsstillende fra rom for varig opphold i kjeller. For å tilfredsstillende kravene må utvendig lem over kjellerinngang tas bort for å sikre rømming ut dør. Alternativt må større vindu etableres på soverom eller kjellerstue, samt fastmontert tilgang opp til vindu etableres pga høyde til vindu fra gulv.

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

6.21 Toalettrom: Kjeller

TG-2

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av toalettrom

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft ved dør for optimal ventilering.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Rommet har etablert mekanisk avtrekk, men mangler tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Ja

Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne?

Ja

Oppsummering av toalettrom

Tilluft ved dør må etableres.

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Det anbefales å skaffe dokumentasjon på godkjent løsning ifm eventuell lekkasje på toalett, alternativt etablere et vannstoppsystem i tilknytning til toalettet.

Beskrivelse

Innvendig trapp 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?

Nei

Oppsummering av trapp

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

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

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

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Øke høyden på rekkverk til 90 cm anbefales.

6.24 Trapp: Til 2. etasje

TG-2

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Høyden på rekkverk anbefales økt til 90 cm.

6.25 Trapp: Til loft

TG-2

Beskrivelse

Loftstrapp er en bratt trapp 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?	Nei
Oppsummering av trapp	
Rekkverk er under 90 cm, men det er vegg på begge sider, så rekkverk fungerer som håndlist.	
Åpninger i rekkverk er over 10 cm, men det er vegg like bakenfor, så det medfører ingen risiko.	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.26 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det aller meste av avløpsrør er av plast. Enkeltstrekking gjenstående soillrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det meste av avløpsrør ble skiftet i 2011.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	
Det registreres noe sen avrenning fra servant på toalettrom. Det antas at dette kan ordnes med avløpsåpner.	
Det er etablert en stakeluke på kloakkstammen plassert i kjeller.	
Deler av avløpsanlegget er gamle soillrør. Disse gis TG-2.	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på deler av anlegget som er av eldre årgang.	
Utskifting av eldre soillrør anbefales når det er hensiktsmessig.	

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det aller meste av røranlegget ble skiftet i 2011.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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	
Fordelerskap er plassert på bad. Og noen åpne fordelinger i kjeller. Rørstrekk i kjellerboder er delvis uisolerte og potensielt utsatt for frost. Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et trykkfall. Stoppekran er plassert på bod/teknisk i kjelleren. Det registreres at vanntilførsel til garasje lekker ved kran der man kan skru på vann ut til garasjen når det skrues på. Rørstrekket er ikke ferdig i garasjen til garasjen, og derfor ikke i bruk. Det registreres at det kommer brunt vann i tappekraner. Eier informerte om at det skjer innimellom, og mener det skyldes eldre rørstrekk i nabolaget. Det registreres manglende tetting av ytre rør på rør i rør systemet under vasker/servanter. Dette kan føre til at eventuelt lekkasjevann kommer ut under servant/vask i stedet for i fordelerskap, ele ved åpen rørfordeling. Vannrør anbefales isolert i kalde rom for å unngå frost og kondens. Det anbefales å få en rørlegger til å kontrollere årsak til trykkfall, samt utbedre koblinger ifm vanntilførsel til garasje. Tetting av ytre rør på rør i rør system må gjøres det det skal være.	

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

Ja

Oppsummering av elektrisk

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 27/8-2020

Type anlegg

Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Anlegget med vannbåren varme ble igangsatt i 2018.

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

Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?

Nei

Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?

Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?

Nei

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2018

Størrelse

270 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

6.31 Ventilasjon

TG-2

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Ventilering med ventiler til luftkanalen i piper, spalteventiler i vinduer og klaffventiler på yttervegg.

Flere rom mangler ventilering ut over muligheten til å åpne vindu.

Oppsummering av ventilasjon

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

6.32 Våtrom: Bad i kjeller

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Konklusjon av våtrom

TG-3

Det registreres en stor kuttflete i gulvbelegg, tettet med fugemasse.

Kuttflater rundt søyle er tettet med fugemasse.

Våtromsplater har begynnende fuktskader i bunn, og fugemasse mellom sokkellist og våtromsplater har stedvis løsnet i våtsone.

Rørgjennomføring i gulv er ikke tett.

Rørgjennomføringer i vegg i dusjsone er bare tettet med fugemasse.

Rommet har kun naturlig ventilering uten tilluft ved dør.

En plateskjøt er spikret med utenpåliggende spiker.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vindfang.

Undersøkelsen ikke tegn til fukt i konstruksjonen.

Badet må totalrenoveres. Dette pga. alder og nevnte avvik.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2011.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.	
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).	
Utbedring av nevnte forhold anbefales.	

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?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
---	-----

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke mulig å konstatere om det er brukt membran eller ikke. Badet er av bedrift bygd etter TEK-10, så det antas at membran er brukt, men det kan ikke fastslås med sikkerhet. Rørgjennomføringer under vask er ikke tett mot flis. Det anbefales å finne ut med sikkerhet at det er brukt membran. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, og en dusjnise.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes. Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er tykke tømmervegger og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.34 Våtrom: Bad/vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert i 2011.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Utbedring av bom i flis anbefales.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Rørføring til avløp vaskemaskin er ikke tett mellom rør og flis. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, innfellbare dusjvegger og opplegg til vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er tykke tømmervegger og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.35 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.36 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant