

Bindesvegen 18 7717 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1885

Areal (BRA): 395 m²

Samlet vurdering

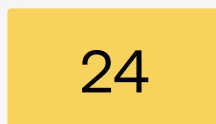
TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

Takstrapporten

Kunden/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/10625>

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 rapportensammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting: Veranda

Oppsummering

Fundament og søyler har konstruksjonssvikt.

Konstruksjonen har råteskader og behov for umiddelbare tiltak.

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

Høyde og lysåpning i rekkverk er ikke i henhold til forskrift.

Verandaen anbefales revet og bygd på nytt.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Balkong, terrasse, platting: Takoverbygd veranda/inngangsparti

Oppsummering

Det er store skjevheter i stolper til takoverbygg. Selve verandaen er noenlunde rett.

Det registreres råteskader.

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

Rekkverkshøyden er målt til 94 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak med tanke på høyde er påkrevd.

Skjevheter må rettes opp, og råteskadet trevirke må byttes ut.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører: Eldre

Oppsummering

Det blir påvist knust glass i loftsvindu.

Det registreres at karm på loftsvindu har løsnet i hjørnene.

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

Karmer er værslitte.

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

Det registreres råteskader i karmer.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Yttervegger

Oppsummering

Vegger har synlig skjevhet/ helling.

Det registreres sprekker i fasadene.

Det registreres betydelig malingsavskalling.

Det registreres stedvis store råteskader i kledningen og utstikkende bunnsvill.

Store deler av kledningen er ikke luftet da kledningen ligger helt nedpå svill.

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

Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.

For å avdekke tilstand må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon.

Skifte av store deler av kledningen må påregnes.

Lufting av kledningen bør etableres.

Kostnadsoverslag knyttes til skifte av bordkledning. Eventuelle arbeider med bakenforliggende konstruksjon er ikke medregnet.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert en taktekkning med glatt overflate og det er krav til snøfangere.

Det er stedvis 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.

Takstigene er stiger med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstiger må være innfestet i konstruksjonen.

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskillene har store skjevheter.

Det registreres stedvis knirk.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsoverslag knyttes til nærmere undersøkelser for å avdekke årsak og utbedringsmåte, ikke til selve utbedringen da det er vanskelig å si noe om kostnaden før man vet omfanget av arbeidet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Ventilasjon

Oppsummering

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad med badekar.

Oppsummering

Rommet har store feil/mangler.

Rommet mangler sluk.

Gulvbelegg dekker bare deler av gulvet.

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

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Det er ukjent når badet sist var i bruk.

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Bad med panelplater på vegg

Oppsummering

Det informeres om at det er ukjent når badet sist var i bruk, og at det er etablert et dusjkabinett, så overflater har ikke blitt utsatt for fritt vann.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjøkken/gang.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Rommet har uegnede materialer på overflater. Sluk i gulv er høyere enn resterende overflate av gulvet, samt vanntett sjikt ved dør.

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

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

Et taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.

Eneste rom under terrang er en liten potetkjeller med lav takhøyde. Det registreres fukt i trevirke i etasjeskilleren der, og søk med kapasitiv fuktmåler gir utslag på fukt i overflater. Det er usikkert om dette kan knyttes til dreneringen.

Terranget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Ufullstendige taknedløp må utbedres.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Det er ukjent om sprekken er gjennomgående.

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

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres stedvise fuktmerker.

Med bruk av fuktmåler, måles høyt fuktinnhold i konstruksjonen.

Det registreres stedvis fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Det registreres spor etter mus.

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.

Råteskadede materialer gis TG-3 og må skiftes ut.

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres.

Bytte/utbedring av undertak må ses i sammenheng med skifte av takteking.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres lekkasje ved nedløp.

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

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

Nedløpsrør er skjøtet på med plastrør, og er stedvis løse mot nedløpsrør i grunnen.

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

Ytterligere undersøkelser/overvåking av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i alder og påviste skjevheter.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres betydelig lakkavskalling på de fleste platene.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

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

Jevnlig kontroll at takteking og underliggende konstruksjon anbefales.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er innkledd på stuen der ovnen ikke er tilkoblet.

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under 1 ildsted.

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

Stige til taket er ikke forskriftsmessig oppsatt. Pipa er derfor ikke kontrollert utvendig over tak.

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

Det bør monteres ildfast plate under ildsted. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

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

Kjøkken: 2. etasje

Oppsummering av overflater og innredning

Det er en eldre, slitt kjøkkeninnredning.

Det registreres drypplekkasje fra avløpsrør når det tappes vann.

Justeringer på skuffer og dører må foretas.

Oppretting av innredning må foretas.

Drypplekkasje må repareres.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Gammel kjøkkeninnredning med høy grad av slitasje.

Det registreres at det er satt 2 skruer gjennom vannlås, noe som gir fare for vannlekkasje.

Det registreres spor etter mus.

Tiltak ifm nevnte forhold anbefales.

Skifte av innredning kan vurderes.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon.

Tiltak for å bedre funksjon må gjøres.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det registreres lekkasje fra kran når den er i bruk.

Det er en eldre kjøkkeninnredning med stedvis stor slitasje.

Det registreres spor etter mus.

Lekkasje fra kran må utbedres.

Tiltak mot mus anbefales etablert.

Utbedring/justeringer på kjøkkeninnredningen må påregnes.

Bytte av innredning kan vurderes.

Toalettrom

Oppsummering

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

Toalettrom

Oppsummering

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

Toalettrom

Oppsummering

Det registreres en liten våt flekk på gulvet i bakkant av toalettet. Denne antas å skyldes en liten drypplekkasje fra vannrør.

Søk med kapasitiv fuktmåler ved toalettgulvet gir ingen utslag.

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

Drypplekkasje fra vannrør må ordnes.

Trapp: Til loft

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.

Høyde på rekkverk må økes til 90 cm.

Trapp: Med grønt gulvbelegg

Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

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

Frontlist mangler på flere trinn.

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

Høyden på rekkverk må økes til 90 cm.

Trapp: I tilbygg

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 rekkverket til 90 cm anbefales.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er lufting av kloakk over tak, men det registreres også at det er lufterør som er avsluttet på kaldloft.

Det er etablert stakeluke.

Det registreres drypplekkasje på avløpsrør under vask på kjøkken i 2. etasje.

Avløpsrør har nådd en alder som gir økt risiko for skader.

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

Drypplekkasje må utbedres.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det registreres drypplekkasje på vannrør på det ene toalettrommet, samt ifm vannkran på det ene kjøkkenet i første etasje.

Stoppekran er plassert i potetkjeller.

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

Utbedring av drypplekkasjer må utføres.

Varmesentral

Oppsummering

Det finnes ingen dokumentasjon på service av varmepumpene.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Varmtvannsbereder: Veggehengt

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk. Eventuelt lekkasjevann må treffe i badekar for at vann skal nå avløp.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

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

Varmtvannsbereder: På bad med panelplater

Oppsummering

Det er sluk i rommet, men pga fallforhold vil evt. vann fra en lekkasje renne ut gjennom dør.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er under dusjkabinett og kontroll av sluk er ikke foretatt.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Fortsatt bruk av dusjkabinett er derfor nødvendig.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

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

Oppsummering av ventilasjon

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

Bygningsdeler med TG-IU

Krypkjeller

Oppsummering

Det opplyses om at det mest sannsynlig er en blindkjeller under boligen. Det er ikke registrert tilgang til denne, og den er derfor ikke kontrollert.

Det er et lite område, en liten potetkjeller, som er inispisert. Adkomst via luke i gulv.

Nærmere kontroll for å bekrefte at det er blindkjeller under boligen, samt etablere tilkomst for inspeksjon om det bekrefte at det er blindkjeller anbefales.

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

Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.10.2023

Rapportdato
9.10.2023

Hjemmelshavere

Navn: **Abz Personal AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Nei**

Egenerklæring er ikke motatt.

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Tommy Berg** Telefon: **41301188**
Firma: **Norconsult AS** Dato: **9.10.2023**
Adresse: **Kongens gate 27, 7713 Steinkjer** Epost: **tommy.berg@norconsult.com**

Norconsult 

Om bygnings sakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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 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: **Bindesvegen 18, 7717 Steinkjer**

Kommunenr: **5006** Gårdsnr: **322** Bruksnr: **9** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1885 - Tidfesting er satt til perioden 1875 til 1899 på Ambita.**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er en gråsteinsmur. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass, kobla glass og enkelt glass.



5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	166	166	0	2 stuer, 4 ganger, 1 wc rom, 2 kjøkken, 1 bad, 2 soverom og 1 avlåst rom av ukjent type.	
2. etasje	168	168	0	5 ganger, 1 stue, 1 kjøkken, 2 toalettrom, 2 bad og 7 soverom.	
Loft	61	0	61		Uinnredet loftrom.
Totalt	395	334	61		

Kommentar til arealberegning

Utover ovennevnte areal er det en liten potetkjeller uten målbart areal.

Utover ovennevnte areal er det et uthus på ca 90 m².

Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-2

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	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?	Ikke kontrollerbart
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	
<p>Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.</p> <p>Et taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.</p> <p>Eneste rom under terreng er en liten potetkjeller med lav takhøyde. Det registreres fukt i trevirke i etasjeskilleren der, og søk med kapasitiv fuktmåler gir utslag på fukt i overflater. Det er usikkert om dette kan knyttes til dreneringen.</p> <p>Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.</p> <p>Ufullstendige taknedløp må utbedres.</p>	

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Det er ukjent om sprekken er gjennomgående.

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

6.3 Kryp kjeller

TG-IU

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av kryp kjeller

TG-IU

Det opplyses om at det mest sannsynlig er en blindkjeller under boligen. Det er ikke registrert tilgang til denne, og den er derfor ikke kontrollert.

Det er et lite område, en liten potetkjeller, som er inspisert. Adkomst via luke i gulv.

Nærmere kontroll for å bekrefte at det er blindkjeller under boligen, samt etablere tilkomst for inspeksjon om det bekrefte at det er blindkjeller anbefales.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Veranda

TG-3

Type

Balkong

Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Verandaen er etablert etter byggeår, antas utført i 1977/1978 ut i fra godkjenning fra kommunen på bygging av verandaen datert 16. november 1977, samt ferdigattest på det arbeidet datert 29. november 1978.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Ja

Er det krav til rekkverk?

Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?

Ja

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

Fundament og søyler har konstruksjonssvikt.

Konstruksjonen har råteskader og behov for umiddelbare tiltak.

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

Høyde og lysåpning i rekkverk er ikke i henhold til forskrift.

Verandaen anbefales revet og bygd på nytt.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.5 Balkong, terrasse, platting: Takoverbygd veranda/inngangsparti

TG-3

Type Balkong

Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det er gjort arbeid med verandaen etter byggeår, men det er ukjent når.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Ja

Er det krav til rekkverk?

Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?

Ja

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

Det er store skjevheter i stolper til takoverbygg. Selve verandaen er noenlunde rett.

Det registreres råteskader.

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

Rekkverkshøyden er målt til 94 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak med tanke på høyde er påkrevd.

Skjevheter må rettes opp, og råteskadet trevirke må byttes ut.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

Beskrivelse	
Trevinduer med koblet glass.	
Vinduer med 2-lags glass.	
Vinduer med 1 lag glass.	
Ytterdør og terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av vinduene er antatt skiftet 1977/1978 basert på godkjenning fra kommunen på vindusskifte datert 16. november 1977, samt ferdigattest på det arbeidet datert 29. november 1978. Resterende vinduer som er omtalt her er enda 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 knust glass i loftsvindu.	
Det registreres at karm på loftsvindu har løsnet i hjørnene.	
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.	
Karmen er værslitte.	
Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.	
Det registreres råteskader i karmen.	
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.	
Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er datostemplet 2014.	
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

6.8 Yttervegger

TG-3

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det antas at det er utført arbeid på yttervegger siden byggeår, men det er ukjent når.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
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?	Ja

Oppsummering av yttervegger

Vegger har synlig skjevhet/ helling.

Det registreres sprekker i fasadene.

Det registreres betydelig malingsavskalling.

Det registreres stedvis store råteskader i kledningen og utstikkende bunnsvill.

Store deler av kledningen er ikke luftet da kledningen ligger helt nedpå svill.

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

Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.

For å avdekke tilstand må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon.

Skifte av store deler av kledningen må påregnes.

Lufting av kledningen bør etableres.

Kostnadsoverslag knyttes til skifte av bordkledning. Eventuelle arbeider med bakenforliggende konstruksjon er ikke medregnet.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Det registreres stedvise fuktmerker.

Med bruk av fuktmåler, måles høyt fuktinnhold i konstruksjonen.

Det registreres stedvis fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Det registreres spor etter mus.

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.

Råteskadede materialer gis TG-3 og må skiftes ut.

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres.

Bytte/utbedring av undertak må ses i sammenheng med skifte av takteking.

6.10 Renner og nedløp

TG-2

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

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

Det antas at det er gjort arbeider etter byggeår, men det er ukjent når.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
-----------------------------------------	----

Oppsummering av renner og nedløp

Det registreres lekkasje ved nedløp.

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

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

Nedløpsrør er skjøtet på med plastrør, og er stedvis løse mot nedløpsrør i grunnen.

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

6.11 Takkonstruksjon

TG-2

Takkonstruksjon	Saltak
-----------------	--------

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
--------------------------------------------------------------------------------------	----

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
---------------------------------------------------------------------------------------	-----

Oppsummering av takkonstruksjon

Det registreres svai/hedbøy i takflaten.

Ytterligere undersøkelser/overvåking av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i alder og påviste skjevheter.

6.12 Taktekking

TG-2

Type tekking

Metallplater

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det antas at det er utført arbeider med taktekkingen etter byggeår, men det er ukjent når.

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?

Ikke kontrollert

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

Ja

Oppsummering av taktekking

Det registreres betydelig lakkavskalling på de fleste platene.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

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

Jevnlig kontroll at taktekking og underliggende konstruksjon anbefales.

6.13 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?

Ja

Oppsummering av utstyr på tak

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfangere.

Det er stedvis 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 bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Takstigen er stiger med bøyler over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstiger må være innfestet i konstruksjonen.

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Type Trebjelkelag

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

Etasjeskillene har store skjevheter.

Det registreres stedvis knirk.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsoverslag knyttes til nærmere undersøkelser for å avdekke årsak og utbedringsmåte, ikke til selve utbedringen da det er vanskelig å si noe om kostnaden før man vet omfanget av arbeidet.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.15 Ildsted/Skorstein

TG-2

Type pipe Tegl, Element

Det er etablert 3 skorsteiner og 4 ildsteder. Det ene ildstedet er ikke koblet til pipen.

Med bakgrunn i alder er det antatt at det er teglsteinspiper, men på loftet er det synlig en liten del elementpipe helt i toppen. Det er mulig at pipene er arbeidet på etter byggeår.

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted	Vedovn
4 vedovner. En er ikke tilkoblet pipe.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Dersom tegpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	
<p>Pipa er innkledd på stuen der ovnen ikke er tilkoblet.</p> <p>Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under 1 ildsted.</p> <p>Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken.</p> <p>Stige til taket er ikke forskriftsmessig oppsatt. Pipa er derfor ikke kontrollert utvendig over tak.</p> <p>Pga manglende stige er det ikke mulig å kontrollere høyden på pipa over tak.</p> <p>Det bør monteres ildfast plate under ildsted. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.</p> <p>Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.</p>	

6.16 Kjøkken: 2. etasje

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Det er en eldre, slitt kjøkkeninnredning.

Det registreres drypplekkasje fra avløpsrør når det tappes vann.

Justeringer på skuffer og dører må foretas.

Oppretting av innredning må foretas.

Drypplekkasje må repareres.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.17 Kjøkken

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

Gammel kjøkkeninnredning med høy grad av slitasje.

Det registreres at det er satt 2 skruer gjennom vannlås, noe som gir fare for vannlekkasje.

Det registreres spor etter mus.

Tiltak ifm nevnte forhold anbefales.

Skifte av innredning kan vurderes.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk har begrenset funksjon.

Tiltak for å bedre funksjon må gjøres.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
<p>Det registreres lekkasje fra kran når den er i bruk.</p> <p>Det er en eldre kjøkkeninnredning med stedvis stor slitasje.</p> <p>Det registreres spor etter mus.</p> <p>Lekkasje fra kran må utbedres.</p> <p>Tiltak mot mus anbefales etablert.</p> <p>Utbedring/justeringer på kjøkkeninnredningen må påregnes.</p> <p>Bytte av innredning kan vurderes.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.19 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Undertegnede har ikke mottatt opprinnelige plantegninger, så eventuelle endringer er 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?	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?	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? Ja

Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år.

6.20 Toalettrom

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 for optimal ventilering.

6.21 Toalettrom

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 for optimal ventilering.

6.22 Toalettrom

TG-2

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Ja

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 registreres en liten våt flekk på gulvet i bakkant av toalettet. Denne antas å skyldes en liten drypplekkasje fra vannrør.	
Søk med kapasitiv fuktmåler ved toalettgulvet gir ingen utslag.	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for optimal ventilering.	
Drypplekkasje fra vannrør må ordnes.	

6.23 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 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.	
Høyde på rekkverk må økes til 90 cm.	

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?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
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.	
Frontlist mangler på flere trinn.	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspirer slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	
Høyden på rekkverk må økes til 90 cm.	

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp.	
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 rekkverket til 90 cm anbefales.

6.26 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Det registreres avløpsrør av plast og av støpejern.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Detver gjennomført arbeider på anlegget, men det er ukjent når.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ja

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

Det er lufting av kloakk over tak, men det registreres også at det er lufferør som er avsluttet på kaldloft.

Det er etablert stakeluke.

Det registreres drypplekkasje på avløpsrør under vask på kjøkken i 2. etasje.

Avløpsrør har nådd en alder som gir økt risiko for skader.

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

Drypplekkasje må utbedres.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført arbeid på anlegget etter byggeår, men det er ukjent når.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
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	
Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Det registreres drypplekkasje på vannrør på det ene toalettrommet, samt ifm vannkran på det ene kjøkkenet i første etasje.	
Stoppekran er plassert i potetkjeller.	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	
Utbedring av drypplekkasjer må utføres.	

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Helt nytt elanlegg ble i staller i boligen i 2021.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

6.29 Varmesentral

TG-2

Type anlegg	Varmepumpe
Det er etablert 3 varmepumper.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpene har produksjonsår 2012 og antas derfor å være etablert samme år.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	
Det finnes ingen dokumentasjon på service av varmepumpene.	
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.	

6.30 Varmtvannsbereder: Veggehengt

TG-2

Plassering bereder	
Bad	

Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
1984	
Størrelse	
110 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	
Bereder er plassert i rom uten sluk. Eventuelt lekkasjevann må treffe i badekar for at vann skal nå avløp.	
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.31 Varmtvannsbereder: På bad med panelplater

TG-2

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2012	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
--------------------------------------------	--------------------------------

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
----------------------------------------	-----

Er bereder over 20 år?	Nei
------------------------	-----

Oppsummering av varmtvannsbereder

Det er sluk i rommet, men pga fallforhold vil evt. vann fra en lekkasje renne ut gjennom dør.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

6.32 Varmtvannsbereder

TG-1

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2021

Størrelse

194 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
------------------------	-----

6.33 Ventilasjon

TG-3

Type ventilering	Ingen ventilasjon
------------------	-------------------

Ingen ventilering utover åpning av vindu.

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

Oppsummering av ventilasjon

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.34 Våtrom: Bad med badekar.

Det er behov for totalreovering 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

Rommet har store feil/mangler.

Rommet mangler sluk.

Gulvbelegg dekker bare deler av gulvet.

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

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Det er ukjent når badet sist var i bruk.

Badet må totalreoveres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.35 Våtrom: Bad med panelplater på vegg

Det er behov for totalreovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Det informeres om at det er ukjent når badet sist var i bruk, og at det er etablert et dusjkabinett, så overflater har ikke blitt utsatt for fritt vann.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjøkken/gang.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Rommet har uegnede materialer på overflater. Sluk i gulv er høyere enn resterende overflate av gulvet, samt vanntett sjikt ved dør.

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.36 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Malte overflater på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det er utført arbeid på badet etter byggeår, men det er ukjent når. Varmtvannsbereder på rommet er fra 2021.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-1

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

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det er ikke flis på rommet. Det registreres små sprekker i støpt dekke under dusjkabinett ved sluk.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Ja

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

Ja

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

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluk er under dusjkabinett og kontroll av sluk er ikke foretatt.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Fortsatt bruk av dusjkabinett er derfor nødvendig.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert en servant, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det er ikke skader på innredningen, men dører på dusjkabinett må festes i nedre del.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Det er en gjennalt ventil på veggen. Denne må åpnes opp. Det må etableres tilluft ved dør.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Det opplyses om at det ikke er mot dusjsone da den ikke er tilgjengelig.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.37 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.38 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.39 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant