

Ullins veg 20 7725 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1982

BRA: 195 m²

BRA-i: 165 m²



Samlet vurdering

TG-0

4

TG-1

17

TG-2

14

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/15304>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører: Garasjevindu

Oppsummering

Det registreres råteskader i karmen.
Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

Anbefalte tiltak

Utskifting av vindu med skade må påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er stedvis synlig grunnmursplast, det registreres manglende bruk av topplst.

Terreng mot sør/øst har noe svak helning mot boligen, her er det ordnet fall fra grunnmur mot hellende terreng. Terrengtet foran boligen er flatt. Ut fra registrerte forhold, vil overflatevann ledes bort fra boligen.

Anbefalte tiltak

Ut fra alder på drenering og fuktsikring av konstruksjon under terreng anbefales det at vegger mot terreng holdes under oppsikt med tanke på fuktpåkjenning.

Balkong, terrasse, platting:

Balkong 1. etasje

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 90 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på tettesjikt/membran.

Balkong er tekket over garasje del. Det er montert Tiltak mellom bjelker på deler av balkong mot vest.

Tiltak er avsluttet slik at vann ledes mot yttermur mot vest. Tekking på balkong over garasje er avsluttet slik at fukt trekker ned på yttermurer.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Balkong, terrasse, platting:

Markterrasse mot øst 1. etasje

Oppsummering

Markterrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Karmer og overflater er værslitte.
Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering.
Leddport er noe tung og åpne og stenger ikke helt i toppledd.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av vinduer og leddport må påregnes på sikt.

Yttervegger

Oppsummering

Noe begrenset luftet liggende kledning i sokkeletasje.

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

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres skjevhet gang m/trapp i sokkeletasje, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 15 mm.

Det registreres skjevhet stue/kjøkken 1. etasje, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 10 mm.

Registrerer noe bom i flis i vindfang, gang m/trapp og kjellerstue. Noe avvik i varmesoner for gulv i gang m/trapp.

Det registreres knirk i gulv foran balkongdør på stue 1. etasje samt noe bruksslitasje på parkettgulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

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

Trapp

Oppsummering

Dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg inne i boligen er i all hovedsak oppgradert.

Avløpsanlegg ut av boligen er fra byggeåret.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskap er plassert på bad i sokkeletasje.

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

Vannrør inne i boligen er i all hovedsak oppgradert i 2014.

Det registreres antydning til vanddrypp fra hovedstoppekran på bad i sokkeletasje.

Stoppekran stopper ikke vannet helt samt har antydning til drypplekasje ved stenging og åpning, stoppekran fungerte ikke som tiltenkt.

Det er også stoppekran i vannfordelerskap.

Når både hovedstoppekran og stoppekran i vannfordelerskap er stengt er det svakt drypp på kaldt vann.

Anbefalte tiltak

Anbefaler og oppgraderer hovedstoppekran.

Elektrisk

Oppsummering

Det er framlagt samsvarserklæring på arbeid utført i 2014

Det mangler samsvarserklæring enkelte arbeider utført etter 01.01.1999.

Det mangler samsvarserklæring på følgende arbeider:

Anbefalte tiltak

Boligen har delvis ett eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom: Bad/vaskerom sokkeletasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Rørgjennomføringer gjennom gulv er kun tettet med fugemasse / silikon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Bad/vaskerom må brukes med forsiktighet. Lokal utbedring må vurderes.

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

Våtrom: Bad 1. etasje

Oppsummering av overflater

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres "bom" i 2 gulvflis mellom dør og servantinnredning (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste bom i 2 gulvflis anbefales det å bruke gulv med forsiktighet.

Bom i flis skader ikke tettesjikt, men ved ekstra hard belastning kan flis med bom sprekke lettere.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk.

Her antas det at membran er montert under slukens klemring, bare at membran ikke er trekt synlig ut under slukens klemring. Dette iht registrerte forhold ved sluk på bad/vaskerom i sokkel.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Øvrig

Oppsummering

Noe fuktinntregning i front og langsida pga dekke på balkong er avsluttet like utenfor murer.

Anbefalte tiltak

Noe slitasje og fuktmerker.

Anbefaler og lede vann bedre bort fra murer.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.4.2024

Rapportdato
10.4.2024

Hjemmelshavere

Navn: Janne Kjelvik
Navn: Tom Anskar Kjeldseth

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: Vidar Nordgård
Firma: Norconsult
Adresse: Kongensgate 27, 7713 Steinkjer
Telefon: 46978350
Epost: vidar.nordgard@norconsult.com

Norconsult 



Om bygningsesakkyndig:

Takstingenør MNT

Egne premisser:

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: Ullins veg 20, 7725 Steinkjer
Kommunenr: 5006 Gårdsnr: 197 Bruksnr: 1098 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1982 - Ferdigattest
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig i en etasje pluss sokkel.
Grunnmuren er oppført i pusset mur. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel samt liggende kledning i gavler.
Taket har saltaksform tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med originalt 3-lags vinduer samt noen vinduer som er oppgradert med 2-lags isolerglass. Balkong over garasje er bygget med byggeplank.
Boligen er blitt jevnlig godt vedlikeholdt.

Tiltak etter byggeår:

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|------|--|---|
| 1987 | Tilbygg for bod og altan | Nei |
| 2005 | Skiftet balkongdør og to vinduer på samme vegg 2 etasje. | Nei |
| 2014 | Oppgradert bad sokkeletasje inkl ny varmtvannsbereder. Oppgradert bad 1. etasje. Nytt sikringssskap med automatsikringer. Etablerte Rør i rør system. Nytt kjøkken-Epoc. Riving vegg mellom kjøkken og stue- etablerte kjøkkenøy. Fjerne terrassedør soverom-sette inn nytt vindu. Nytt tak utvendig-Decra. Nye takrenner og nedløp Utvidelse terrasse, nytt rekkverk, ny trapp fra terrasse ned til plen. Uttrekk av tak delvis over balkong. Ny ytterdør. Ny dør gang sokkeletasje. Nye innerdører 1. etasje. Ny vedovn. | Ja |
| 2015 | Montert varmepumpe. | Ja |

| | | |
|------|--|-----|
| 2016 | Montert solskjerming stue (zip-screen). | Nei |
| 2017 | Utvidelse gårdsplass/parkering. Markterrasse øvre side av hus. | Nei |
| 2019 | Nye fronter kjøkken. | Ja |
| 2022 | Skifting vinduer stue, kjøkken og soverom. | Ja |
| 2023 | Montering el-bil lader. | Ja |

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

| | | |
|---------------------|-------|--|
| Internt bruksareal | BRA-i | Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. |
| Eksternt bruksareal | BRA-e | Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong | BRA-b | Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong. |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Sokkeletasje | 109 | 79 | 30 | 0 | 2 |
| 1. etasje | 86 | 86 | 0 | 0 | 77 |
| Totalt m² | 195 | 165 | 30 | 0 | 79 |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|------------|------------|-----------|---|-------------------|
| Sokkeletasje | 109 | 74 | 35 | Vindfang, gang m/trapp, soverom, kjellerstue, mellomgang, soverom, bad/vaskerom, gang og soverom. | Bod og garasje. |
| 1. etasje | 86 | 86 | 0 | Stue/kjøkken m/trapp, gang, bad og 2 soverom. | |
| Totalt m² | 195 | 160 | 35 | | |

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påføringer innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av byggetegning er vedlagt sist i rapporten.

Det er avvik i rombetegnelse og bruk. Garasje er ikke inntegnet på planskisser.

UTKAST

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

| | |
|---|------------------|
| Type grunnmur? | Grunnmur/ringmur |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? | Nei |
| Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? | Nei |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? | Nei |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? | Nei |

Oppsummering av drenering

TG-2

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er stedvis synlig grunnmursplast, det registreres manglende bruk av topplast.

Terreng mot sør/øst har noe svak helning mot boligen, her er det ordnet fall fra grunnmur mot hellende terreng. Terrengnet foran boligen er flatt. Ut fra registrerte forhold, vil overflatevann ledes bort fra boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ut fra alder på drenering og fuktsikring av konstruksjon under terreng anbefales det at vegger mot terreng holdes under oppsikt med tanke på fuktpåkjenning.

6.2 Grunnmur og fundament

| | |
|---|------------------------------------|
| Type Fundament/Grunnmur | Grunnmur m/underetasje |
| Type byggegrunn | Byggegrunn av leirholdige masser |
| Type grunnmur i kjeller | Lettklinker (lecastein eller lign) |
| Ut fra registrerte forhold er murer av lettklinker pusset på utsiden og innsiden. | |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Nei |

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

6.3 Rom under terreng

| | |
|---|----------|
| Type rom under terreng | Innredet |
| Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder. | |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | Nei |
| Sokkeletasje innredet ved byggeår, oppgradert bad i 2014. Jevnlig vedlikeholdt. | |
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? | Ja |
| Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) | Nei |
| Er oppholdsrom manglende ventilert? | Nei |

Oppsummering av rom under terreng

TG-1

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod mot nord.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold på 9 % ved piggmåling i bunnsvill, som er under faregrensen for utvikling av skader. Måler svakt forhøyet fuktverdier med kapasitiv fuktmåler på gulv.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Balkong 1. etasje

| | |
|---|---------|
| Type | Balkong |
| Balkong bygget over garasje med delvis takoverbygg. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Noe utvidelse utført i 1985. Takoverbygg mot sør utført samt rekkverk og trapp ned til terreng i 2014. | |
| 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 ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør? | Nei |
| Oppsummering av balkong, terrasse, platting | TG-2 |
| <p>Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 90 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.</p> <p>Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på tettesjikt/membran.</p> <p>Balkong er tekket over garasje del. Det er montert Tiltak mellom bjelker på deler av balkong mot vest.</p> <p>Tiltak er avsluttet slik at vann ledes mot yttermur mot vest. Tekking på balkong over garasje er avsluttet slik at fukt trekker ned på yttermurer.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes. | |

6.5 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse mot øst 1. etasje

| Type | Platting |
|---|-------------|
| Det er etablert en markterrasse i impregneret trevirke. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Markterrasse montert i 2017. | |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Oppsummering av balkong, terrasse, platting | TG-2 |
| Markterrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes. | |

6.6 Vinduer og dører: Ytterdør 2014, vinduer 2014-2022

| Beskrivelse | |
|--|----|
| Fabrikkmalt vinduer med 2-lags glass, stemplet 2014 - 2022. Fabrikkmalt balkongdør med 2-lags glass. Fabrikkmalt ytterdør med integrert 2-lags glass, stemplet 2014. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Vindu, balkongdør og ytterdør er skiftet i perioden 2005 - 2022. | |

| | |
|--|-----|
| 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? | Ja |
| Oppsummering av vinduer og dører | |
| <p>Vinduer er de og remontert uten og demontere all utvendig kledning og vindsperre, tar forbehold om at fuktsperre er riktig utført av utførende entreprenør.</p> <p>Ut fra visuell besiktigelse er det ikke registrert noen avvik.</p> | |

TG-1

6.7 Vinduer og dører

| | |
|---|-----|
| Beskrivelse | |
| Vinduer med 3-lags glass. Leddport i tre. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Vinduer har fått jevnlig utvendig vedlikehold. | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? | Ja |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Ja |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |
| Oppsummering av vinduer og dører | |
| <p>Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Karmen og overflater er værslitte. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering. Leddport er noe tung og åpne og stenger ikke helt i toppledd.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| <p>Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.</p> <p>Utskifting av vinduer og leddport må påregnes på sikt.</p> | |

TG-2

6.8 Vinduer og dører: Garasjevindu

| | |
|--|---------------------|
| Beskrivelse | |
| Vinduer med 1-lags glass. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? | Ja |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Ja |
| Oppsummering av vinduer og dører | TG-3 |
| Det registreres råteskader i karmen. Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Utskifting av vindu med skade må påregnes. | |
| Utbedringskostnader | Under 10 000 |

6.9 Yttervegger

| | |
|--|-------------------------------------|
| Type fasade | Liggende kledning, Stående kledning |
| Liggende kledning på sokkel og i begge gavler. Stående kledning i 1. etasje. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Fasadene er jevnlig overflatebehandlet. | |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? | Nei |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? | Nei |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | Ja |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Nei |
| Oppsummering av yttervegger | TG-2 |
| Noe begrenset luftet liggende kledning i sokkeletasje. | |
| Det registreres stedvis manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. | |

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
|---|-------------|
| Type loft | Kaldtloft |
| Konstruksjonen er oppbygd med w-takstoler. Loft med adkomst via luke med skyvestige. | |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? | Nei |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Nei |
| Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) | TG-1 |
| Registrerer noe fuktmerker under kloakklufehatt, dette er tørket og kommer fra tidligere lekkasje før oppgradert yttertak. Ut over kommenterte forhold er det ikke registrert noen avvik eller skader. | |

6.11 Renner og nedløp

| | |
|---|-------------|
| Type | Metall |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Takrenner og nedløp er skiftet i 2014. | |
| Er det synlige skader på renner/nedløp? | Nei |
| Oppsummering av renner og nedløp | TG-1 |
| Det er ikke registrert lekkasjer, avvik eller skader på takrenner og nedløp. Mye regn på befaringsdagen. | |

6.12 Takkonstruksjon

| | |
|--|-------------------|
| Takkonstruksjon | Saltak |
| Inspisert fra | På tak, Via stige |
| 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

TG-1

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på takkonstruksjonen.

6.13 Taktekking

Type tekking Metallplater

Inspisert fra På tak, Via stige

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Taktekking ble skiftet i 2014.

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? Nei

Oppsummering av taktekking

TG-1

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på taktekking.

6.14 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Ja

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

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

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

Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

Det er ikke registrert skader eller avvik på snøfangere og takstige.

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag, Betongdekke

Kjellergulv er støpte.
Etasjeskillere for 1. etasje er trebjelkelag.

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

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Det registreres skjevhet gang m/trapp i sokkeletasje, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 15 mm.

Det registreres skjevhet stue/kjøkken 1. etasje, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 10 mm.

Registrerer noe bom i flis i vindfang, gang m/trapp og kjellerstue. Noe avvik i varmesoner for gulv i gang m/trapp.

Det registreres knirk i gulv foran balkongdør på stue 1. etasje samt noe bruksslitasje på parkettgulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Element

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

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

Nei

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

Nei

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra taket

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Nei

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

Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

Det er utført tilsyn den 05.02.2024. 2 stk anmerkninger er utbedret.

Montert ny vedovn i 2014.

Ildsted og pipe fungerer som tiltenkt.

Skorstein er lavere enn 80 cm over tak. Eier har ikke registrert utfordringer med trekk i pipen. Brann og feiertilsyn har ikke notert avvik på høyde over møne.

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? | Nei |
| Oppsummering av overflater og innredning | TG-1 |
| Montert nytt kjøkken-Epoc i 2014. Det er registrert minimal bruksslitasje. | |

Avtrekk

| | |
|--|-------------|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Det er ikke registrert noen avvik eller skader på avtrekksvifte. | |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |
| Oppsummering av avtrekk | TG-1 |

6.18 Lovlighet

| | |
|---|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ja |
| Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak. | |
| 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? | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

6.19 Trapp

| | |
|--|-----|
| Beskrivelse | |
| Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeåret. | |
| Er det manglende rekkverk? | Nei |

| | |
|---|-----|
| Er høyden på rekkverk under 90cm? | Nei |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm? | Ja |
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? | Ja |
| Mangler håndløper i trappeløp? | Ja |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? | Nei |

Oppsummering av trapp

TG-2

Dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.20 Avløpsrør

| | |
|--|-------|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i sokkeletasje og 1. etasje samt kjøkken. | |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Ja |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg inne i boligen er i all hovedsak oppgradert.

Avløpsanlegg ut av boligen er fra byggeåret.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.21 Vannledninger

| | |
|--|--------------------------|
| Type anlegg | Rør i rør system, Kobber |
| Vannrør av kobber og rør i rør system. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Innvendige vannrør er i all hovedsak skiftet i 2014. Vannrør til utekrane samt hovedvanninntak er av kobber. | |
| 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? | 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? | Ja |
| Oppsummering av vannledninger | TG-2 |
| Fordelerskap er plassert på bad i sokkeletasje. | |
| Hovedvanninntak er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Vannrør inne i boligen er i all hovedsak oppgradert i 2014. | |
| Det registreres antydning til vanddrypp fra hovedstoppekran på bad i sokkeletasje. | |
| Stoppekran stopper ikke vannet helt samt har antydning til drypplekasje ved stenging og åpning, stoppekran fungerte ikke som tiltenkt. Det er også stoppekran i vannfordelerskap. Når både hovedstoppekran og stoppekran i vannfordelerskap er stengt er det svakt drypp på kaldtvann. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Anbefaler og oppgradere hovedstoppekran. | |

6.22 Elektrisk

| | |
|---|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |

| | |
|--|---------------|
| Type anlegg | Delvis skjult |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| <p>Nytt sikringsskapet med nye automatsikringer ble skiftet i 2014. Det elektriske anlegget på kjøkken og 2 bad ble oppgradert i 2014. Montert el-bil ladder i 2023.</p> | |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ja |
| 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? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |
| Oppsummering av elektrisk | TG-2 |
| <p>Det er framlagt samsvarserklæring på arbeid utført i 2014 Det mangler samsvarserklæring enkelte arbeider utført etter 01.01.1999. Det mangler samsvarserklæring på følgende arbeider:</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| <p>Boligen har delvis ett eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.</p> | |

6.23 Varmesentral

| | |
|---|------------|
| Type anlegg | Varmepumpe |
| Varmepumpe luft til luft. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Montert luft til luft varmpumpe i 2015. | |
| Når var siste service på anlegget? | |
| Sist service er gjennomført 2023. | |
| Finnes det oljetank på eiendommen? | Nei |

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på varmepumpe.

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2013

Størrelse

198 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

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på bereder.

6.25 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Ventilasjon fungerer iht byggets konstruksjon på befaringsdagen.
Ved oppgradering av bygningens tetthetskrav anbefales det å oppgradere ventilasjon i samme runde.

Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagt gulv og våtromsplater på vegger. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Rommet er oppgradert i 2014 | |
| 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? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |
| Oppsummering av overflater | TG-1 |

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

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 |

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Rørgjennomføringer gjennom gulv er kun tettet med fugemasse / silikon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Bad/vaskerom må brukes med forsiktighet. Lokal utbedring må vurderes.

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, vegghengt klosett med innebygd systerne, innfellbare dusjvegger, opplegg for vaskemaskin og bereder.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?

Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på sanitærutstyr.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd systerne. Eier foreviste dokumentasjon på godkjent løsning uten drepsåpning.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-0

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende bod. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det er fremlagt beskrivelse av utførende håndverker som foresto arbeidene på våtrommet.

Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagt gulv og vegg. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Rommet er oppgradert i 2014. | |
| 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 ikke registrert noen avvik eller skader på
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres "bom" i 2 gulvflis mellom dør og servantinnredning (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste bom i 2 gulvflis anbefales det å bruke gulv med forsiktighet.
Bom i flis skader ikke tettesjikt, men ved ekstra hard belastning kan flis med bom sprekke lettere.

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? | 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? | 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 registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk. Her antas det at membran er montert under slukens klemring, bare at membran ikke er trekt synlig ut under slukens klemring. Dette iht registrerte forhold ved sluk på bad/vaskerom i sokkel.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, vegghengt klosett med innebygd sisterne, og dusjnisje.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?

Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne. Eier foreviste dokumentasjon på godkjent løsning uten drengåpning.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-0

Avtreksvifte er fuktstyrt og startet ikke da det ikke var nok fukt på badet ved befarng.

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. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.28 Øvrig

Beskrivelse

Garasje sammenbygget med bolig i sokkeletasje.
Garasje er oppført med støpt gulv og pusset murvegger. Utvendig svertpusset.
Taket er flatt med byggeplank. Det er montert en leddport i malt tre samt ett vindu..

Oppsummering av øvrig

TG-2

Noe fuktinntregning i front og langsida pga dekke på balkong er avsluttet like utenfor murer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Noe slitasje og fuktmerker.
Anbefaler og lede vann bedre bort fra murer.

6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

