Steinvegen 32 A
7716 STEINKJER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår: 1997
BRA: 125 m^2
BRA-i: 125 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	10	16	2	1

Supertakst

GNR: 189 BNR: 465 SNR: 1

Tommy Berg
Norconsult Norge AS

tommy.berg@norconsult.com
41301188

Steinvegen 32 A
7716 Steinkjer

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/23008

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Støttemur

Oppsummering

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

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

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Det er etablert en godkjent takstige på taket, men det opplyses om at det er etablert et takoverbygg på markterrassen bak boligen som hindrer direkte adkomst til takstigen. Det er heller ikke etablert trinn på siden av pipen da den er på motsatt side av taket mtp takstigen.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Det må etableres stigetrinn med direkte adkomst fra takfot, og det må etableres stigetrinn på siden av pipen.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.
Hvor mye fukt tåler materialene?
Tørt: Fuktinnhold under 12 vektprosent i treverk.
Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering
Fuktig: 16-19 vektprosent i treverk. Fare for mugg og stripet borebille.
Meget fuktig: 20-27 vektprosent i trerverk. Fare for råte, mugg, stripet borebille og råtebille.
Vått: Over 27 vektprosent i treverk. Fare for all sopp, skadedyr og kondensering.

Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling. Det ble målt en vektprosent fukt på 22,7 ved piggmåling i trevirke ifm hulltaking i rom under terreng.

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

Anbefalte tiltak

Terrenget 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.

Tiltak på drenering og/eller behov for etablering av utvendig isolering kan ikke utelukkes.

For videre omtale se "rom under terreng".

Rom under terreng

Oppsummering

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

Fukt oppgis i vektprosent i treverk eller relativ fuktighet (RF) i kryprommet.
Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?
Tørt: Fuktinnhold under 12 vektprosent.
Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering
Fuktig: 16-19 vektprosent. Fare for mugg, stripet borebille
Meget fuktig: 20-27vektprosent. Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille
Vått: Over 27 vektprosent. Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det ble målt en vektprosent fukt på 22,7.

Det gjøres oppmerksom på at påforing og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Påvist fukt kan ha en årsakssammenheng med dårlig funksjon på drenering.

Anbefalte tiltak

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

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er værslitte.

Takvindu er værslitt og har innvendig råteskade, samt er utsatt for muggsopp. Om dette skyldes at vinduet har stått åpent og vært utsatt for fukt, om det er fuktinntrenging over tid ifm vær og liggende snø, eller en lekkasje er ukjent.

Omrammingsbord går stedvis helt ned på beslag, noe som øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

En nærmere kontroll av takvinduet og konstruksjonen rundt anbefales utført for å finne årsak til skade og skadeomfang. En utskifting av takvinduet kan ikke utelukkes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres et lite fuktig området på gulvet rett innenfor den ene knekott døren. Dette ser ut til å skyldes kondensering/drypp fra lufterør til kloakk. Det var en synlig vanndråpe på plastrør som går opp og ut gjennom yttertak.

Dette forholdet er årsak til at TG-2 settes. Det registreres ingen avvik ut over dette.

Anbefalte tiltak

Forhold ifm kondensering/drypp fra lufterør må utbedres.

Taktekking

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

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

Det er foretatt en visuell inspeksjon fra bakkenivå da det ikke var satt opp stige. Det er ikke oppdaget feil/mangler på tekking og/eller beslag, men en inspeksjon fra bakkenivå har sine begrensninger og uoppdagede feil/mangler kan forekomme.

Anbefalte tiltak

En nærmere inspeksjon av taktekking og beslag anbefales utført når det er mulig.

Fjerning av mose anbefales utført.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under sotluken.

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

Anbefalte tiltak

Etablering av ubrennbar plate under sotluke anbefales etablert.

Nærmere kontroll av pipe over tak anbefales utført når det er mulig.

Det henvises forøvrig til rapport fra brann/feiervesen for mere informasjon.

Trapp: Til 1. etasje

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Trapp: Til 2. etasje

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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 er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

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

Vannledninger

Oppsummering

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

Deler av det innvendige vannledninger er innbygd, og er av naturlige årsaker ikke kontrollert.

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

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

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

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Avtrekksmotor har passert 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

En utskifting av avtrekkmotor er påregnelig i nær fremtid.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Enkelte flis har stedvis malingsavskalling.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det etablert høyere vanntett sjikt ved dør og fall til sluk.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppmaling av flis må påregnes.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke fullverdig adkomst til sluk da sluket er under dusjkabinett. Det medfører at inspeksjon og kontroll av sluk er begrenset.

Sluket er under dusjkabinett, så det er vanskelig å se om utførelsen ifm klemring og membran er korrekt utført.

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

Skruehull i gulv etter tidligere gulvmontert toalett er ikke tettet.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fullverdig inspeksjon av sluk bør gjøres når det er mulig.

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

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

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom

Oppsummering av ventilasjon

Da en ventil er avstengt og vifte sannsynligvis sensorstyrt og utenfor rekkevidde er ikke avtrekk funksjonstestet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Avtrekk må funksjonstestes når det er mulig.

Lovlighet

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

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra 2. etasje. Eneste godkjente rømningsveg er ned trapp.

Det må fastmonteres en trapp/ribbevegg eller tilsvarende ved takvindu for å få godkjent loftstuen mtp rømningsveier.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
13.9.2024	**16.9.2024**

Hjemmelshavere

Navn:	**Anne Mørkved**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Johan Kristian Mørkved**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Kine Skatland**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Steinkjer Kommune**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Steinvegen 32 A, 7716 Steinkjer**						
Kommunenr:	**5006**	Gårdsnr:	**189**	Bruksnr:	**465**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**1**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1997** - Basert på midlertidig brukstillatelse datert 15/9-1997.						
Boligtype:	**Vertikaldelt tomannsbolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Det registreres stedvis manglende listverk.

Tiltak etter byggeår:

År	**Beskrivelse**	**Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?**
2020	Ny baderomsinnredning og dusjkabinett. Utført av tidligere eier.	Nei
2022	Byttet alle innvendige dører bortsett fra dør i 2. etasje. Utført av tidligere eier.	Nei
2023	Sikringsskapet ble rehabilitert. Det ble etablert en elbil-lader. Det er skiftet en defekt jordfeilbryter, installert dimmere og montert noen nye svarte stikkontakter. Alt el-arbeid utført av Elman Steinkjer. Byttet gulv på kjøkken og soverom i 1. etasje og det ble lagt allergivennlig teppeflis på soverom i sokkel. Utført som egeninnsats.	Ja

2024	Takrens/takvask med fjerning av mose. Egeninnsats.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk 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 arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	125	125	0	0	52
Halvdel av garasje	19	0	19	0	0
Totalt m²	**144**	**125**	**19**	**0**	**52**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	47	47	0	0	0
1. etasje	51	51	0	0	52
2. etasje	27	27	0	0	0
Totalt m²	**125**	**125**	**0**	**0**	**52**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	47	33	14	Vindfang, gang, bad og soverom.	2 boder.
1. etasje	51	51	0	Stue, kjøkken og soverom.	
2. etasje	27	27	0	Loftstue/soverom.	
Totalt m²	**125**	**111**	**14**		

Bygning: Halvdel av garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	19	0	19	0	0
Totalt m²	**19**	**0**	**19**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	19	0	19		Garasje.
Totalt m²	**19**	**0**	**19**		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet i 2. etasje er ikke målbart pga lav takhøyde.

Terrasse/balkongareal er å regne som ca da det er en buet avslutning på markterrasse som vanskeliggjør en nøyaktig arealmåling.

Det er etablert platting/plattinger på siden av boligen ved varmepumpen. Disse brukes ikke som terrasse/balkongareal og er ikke medregnet i arealet.

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?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.
Hvor mye fukt tåler materialene?
Tørt: Fuktinnhold under 12 vektprosent i treverk.
Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering
Fuktig: 16-19 vektprosent i treverk. Fare for mugg og stripet borebille.
Meget fuktig: 20-27 vektprosent i trerverk. Fare for råte, mugg, stripet borebille og råtebille.
Vått: Over 27 vektprosent i treverk. Fare for all sopp, skadedyr og kondensering.

Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling. Det ble målt en vektprosent fukt på 22,7 ved piggmåling i trevirke ifm hulltaking i rom under terreng.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrenget 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.

Tiltak på drenering og/eller behov for etablering av utvendig isolering kan ikke utelukkes.

For videre omtale se "rom under terreng".

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**
Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader innvendig. Kontrollen er begrenset til synlige deler utvendig.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse
Støttemur oppført i betongblokker.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja

Oppsummering av støttemur	**TG-3**
Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk bør etableres.	
Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.4 Rom under terreng

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

Oppsummering av rom under terreng	TG-2

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

Fukt oppgis i vektprosent i treverk eller relativ fuktighet (RF) i kryprommet.
Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?
Tørt: Fuktinnhold under 12 vektprosent.
Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering
Fuktig: 16-19 vektprosent. Fare for mugg, stripet borebille
Meget fuktig: 20-27vektprosent. Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille
Vått: Over 27 vektprosent. Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det ble målt en vektprosent fukt på 22,7.

Det gjøres oppmerksom på at påforing og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Påvist fukt kan ha en årsakssammenheng med dårlig funksjon på drenering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.5 Balkong, terrasse, platting: Balkong på framsiden

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan. Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Plastrekkverk og komposittfliser er etablert etter byggeår, men det er ukjent når.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	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 tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebordene og på bjelkene. Omfanget er vanskelig å si noe om da terrassebordene er tildekket med komposittfliser.

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

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

Nærmere kontroll av terrassebord under komposittfliser anbefales utført når det er mulig.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse på baksiden

Type	Platting

Det er etablert en balkong/markterrasse i royalimpregnert trevirke. Deler av balkongen er opphengt på husveggen og understøttet av frontdrager, resterende er lagt på bakken.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er utført arbeider på balkongen/terrassen etter byggeår, men det er ukjent når.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

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

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

Skillevegg mot naboen er slitt og flasser av maling. Denne gis TG-2 og utbedringer må påregnes.

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Ytterdør og terrassedør med glass.

Innvendige fyllingsdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Alle innvendige dører bortsett fra dør i 2. etasje er opplyst skiftet av forrige eier i 2022.

Resterende dører og vinduer er fra byggeår.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, 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?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Karmer er værslitte.

Takvindu er værslitt og har innvendig råteskade, samt er utsatt for muggsopp. Om dette skyldes at vinduet har stått åpent og vært utsatt for fukt, om det er fuktinntrenging over tid ifm vær og liggende snø, eller en lekkasje er ukjent.

Omrammingsbord går stedvis helt ned på beslag, noe som øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

En nærmere kontroll av takvinduet og konstruksjonen rundt anbefales utført for å finne årsak til skade og skadeomfang. En utskifting av takvinduet kan ikke utelukkes.

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-1**

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.

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

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)

Loftet er innredet og oppbygd med A-takstoler og knekott.

Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Det registreres et lite fuktig området på gulvet rett innenfor den ene knekott døren. Dette ser ut til å skyldes kondensering/drypp fra lufterør til kloakk. Det var en synlig vanndråpe på plastrør som går opp og ut gjennom yttertak.

Dette forholdet er årsak til at TG-2 settes. Det registreres ingen avvik ut over dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forhold ifm kondensering/drypp fra lufterør må utbedres.

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-1**

Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer vil ikke være oppdaget.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-1**

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.

6.12 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble gjennomført en takrens/takvask med fjerning av mose i	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

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

Det er foretatt en visuell inspeksjon fra bakkenivå da det ikke var satt opp stige. Det er ikke oppdaget feil/mangler på tekking og/eller beslag, men en inspeksjon fra bakkenivå har sine begrensninger og uoppdagede feil/mangler kan forekomme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En nærmere inspeksjon av taktekking og beslag anbefales utført når det er mulig.

Fjerning av mose anbefales utført.

6.13 Utstyr på tak

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

Oppsummering av utstyr på tak **TG-3**

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

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Det er etablert en godkjent takstige på taket, men det opplyses om at det er etablert et takoverbygg på markterrassen bak boligen som hindrer direkte adkomst til takstigen. Det er heller ikke etablert trinn på siden av pipen da den er på motsatt side av taket mtp takstigen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Det må etableres stigetrinn med direkte adkomst fra takfot, og det må etableres stigetrinn på siden av pipen.	
Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Sokkelgulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Det registreres små målbare skjevheter på opptil 10 mm, men tiltak anses ikke som nødvendig.	

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert en vedovn i sokkelen og en vedovn på stuen.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	**TG-2**
Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under sotluken. Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Etablering av ubrennbar plate under sotluke anbefales etablert. Nærmere kontroll av pipe over tak anbefales utført når det er mulig. Det henvises forøvrig til rapport fra brann/feiervesen for mere informasjon.

6.16 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**

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**
Avtrekket er funksjonstestet med papir og det registreres sug i avtrekket.	

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Det opplyses om at det ikke er mulig å kontrollere dette over hanebjelker i 2. etasje da det ikke er adkomst dit.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det er forevist en midlertidig brukstillatelse datert 15/9-1997.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra 2. etasje. Eneste godkjente rømningsveg er ned trapp. Det må fastmonteres en trapp/ribbevegg eller tilsvarende ved takvindu for å få godkjent loftstuen mtp rømningsveier.	
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

6.18 Trapp: Til 1. etasje

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en malt åpen tretrapp med noe bruksmerker.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.19 Trapp: Til 2. etasje

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en malt, åpen tretrapp med noen bruksmerker.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør er av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Synlige vannledninger er av kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

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

Deler av det innvendige vannledninger er innbygd, og er av naturlige årsaker ikke kontrollert.

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

6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 2017.

Sikringsskapet ble rehabilitert i 2023.

Det ble etablert en elbil-lader i 2023.

Det er skiftet en defekt jordfeilbryter, installert dimmere og montert noen nye svarte stikkontakter i 2023.

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, stikkkontakter, 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-1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.23 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpen ble etablert i 2008.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral	TG-2

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1997

Størrelse	
Ca 200 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?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler på vinduer. Det er også etablert mekanisk avtrekk der motor står i knekott i 2. etasje.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Avtrekksmotor har passert 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av avtrekkmotor er påregnelig i nær fremtid.

6.26 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Malte fliser på gulv og panelplater og malt flis på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Baderomsinnredning og dusjkabinett er opplyst etablert av forrige eier i 2020.

Det er også etablert panelplater og et vegghengt toalett. Dette er utført etter byggeår, men det er ukjent når.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	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-2**

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Enkelte flis har stedvis malingsavskalling.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det etablert høyere vanntett sjikt ved dør og fall til sluk.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppmaling av flis må påregnes.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Det er ikke fullverdig adkomst til sluk da sluket er under dusjkabinett. Det medfører at inspeksjon og kontroll av sluk er begrenset.

Sluket er under dusjkabinett, så det er vanskelig å se om utførelsen ifm klemring og membran er korrekt utført.

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

Skruehull i gulv etter tidligere gulvmontert toalett er ikke tettet.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fullverdig inspeksjon av sluk bør gjøres når det er mulig.

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

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, opplegg til vaskemaskin og et dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er etablert en vifte med avtrekk ut gjennom vegg og en ventil tilkoblet avtrekkssystemet til boligen. Ventil tilkoblet avtrekksystemet til boligen er avstengt og avtrekksviften på vegg ser ut til å være sensorstyrt. Den er plassert høyt på vegg og maskemaskin og tørketrommel, dusjkabinett og varmtvannsbereder er plassert foran, så undertegnede fikk ikke kontrollert dette nærmere.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-IU

Da en ventil er avstengt og vifte sannsynligvis sensorstyrt og utenfor rekkevidde er ikke avtrekk funksjonstestet.

Anbefalte tiltak ventilasjon
Avtrekk må funksjonstestes når det er mulig.

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. Dette er gjort ifm tidligere tilstandsrapport, og undertegnede brukte samme hull for fuktmåling. Det opplyses om at dette er like utenfor tilstøtende dusjsone, men det har ikke stor betydning da det er montert et dusjkabinett og overflater utsettes ikke for fritt vann. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.27 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant