

Dr. Backers veg 26 3715 SKIEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1918

BRA: 310 m²

BRA-i: 310 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

9

TG-2

19

TG-3

3

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, tilleggbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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/12700>

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

Drenering

Oppsummering

Denne bygningen er ikke oppført med det som vi normalt vil oppfatte som drenering, da kunnskapen og materialer ikke var til stede på oppføringstidspunktet.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Eier opplyser imidlertid at kjeller ikke har nevneverdig innsig av fukt, men erfaringsmessig er stedlige masser anvendt som fyllmasse rundt kjeller.

Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år.

Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Ved en evt. innredning av kjeller må ny drenering påregnes.

Ved fortsatt bruk av kjeller lik dagens bruk, så vil dette kunne fungere som lagring og bodrom.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er montert snøfangere på den delen som er vendt mot inngangspartiet.

Det mangler snøfangere mot øst, nord og vest.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp: kjellertrapp

Oppsummering

Det er ikke etablert håndløper på vegg i trappen opp til 2.etg. fra hall.

For kjellertrapp er det ikke montert verken rekkverk på vegg eller håndløper.

Anbefalte tiltak

Det må etableres rekkverk og håndløper.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det er påvist ved mindre utbygg mot syd, synlig sprekke i grunnmur på et utv. hjørne.

Forøvrig vil det være naturlige riss i en grunnmur som er over 100 år.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.
Denne konstruksjonen står plassert direkte på terreng, og har ikke kjeller arealer under.

Rom under terreng

Oppsummering

I kjeller er det enkle bodrom med betongdekke på gulv, grove kalkede vegger og himling med malt panel. Slik konstruksjon vil ha et naturlig fuktinnhold i selve betongplaten, dette på bakgrunn av det ikke er etablert noen form for dampspærresjikt under betong.
Det er foretatt boring på utforet konstruksjon mot øst, og som er målt til 13,8% noe som betegnes som tørt.
Det skal likevel nevnes at målingen ligger i øvre sjikt.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det ble på befaringsdagen påvist kondenserings-drypp fra området hvor kloakklufting er etablert. Det har resultert i en mindre fuktansamling på en bjelke.
Eier har i ettertid utbedret forholdet og arbeidet er utført av håndverkere med garanti for utførelsen. Det anbefales å holde denne delen under kontroll, slik at ny eier kan bekrefte at tiltaket er fungerende.

Renner og nedløp

Oppsummering

Beslagsdelen er generelt i bra stand.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Takkonstruksjonen sett utenfra er rettet opp når ny taktekking ble etablert, og det ble opplyst om skjevheter i selve konstruksjonen.
For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset.
Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d.
For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også når det nærmer seg mars/april, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er foretatt kontroll i begge etg. plan, og med følgende resultat:

Etg. plan.	Rom	2m	hele rommet
1.etg.	stue	18mm.	15mm.
1.etg.	hall	20mm.	25mm.
2.etg.	hall	10mm.	12mm.
2.etg.	hoved sov.	10mm.	28mm.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.
Påviste skjevheter er naturlig for bygg som er over 100 år, da kunnskapen om konstruksjons-oppbygging var av en annen kvalitet enn det er i dag.
Overflater i 1.etg er nyere parkett (2017) med varmemefolie og flis i hall.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipeløpet er opplyst til å være fungerende ifølge eier, og har ikke hatt noen bemerkninger fra feievesenet. Det skal imidlertid bemerkes at røykløpet er over 100 år og det bør påregnes et etablering av et nytt røykrør på noe sikt. På loft er det påvist noe lekkasje fra røykløpet via feieluke. Pipe er sist feid i 2023.

Anbefalte tiltak

På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.

Trapp: hovedtrapp

Oppsummering

Det er ikke etablert håndløper på vegg i trappen opp til 2.etg. fra hall.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Vannledninger

Oppsummering

Vannfordelerskap er plassert i hall i 2.etg. med avrenning i våtrommet. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost/kondensering. Stoppekran er plassert i kjeller.

Elektrisk

Oppsummering

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 el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utførte arbeider er fremlagt, men det er ikke fremlagt noen el-kontroll ila de 5 siste år.

Det anbefales å utføre dette arbeidet.

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

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Boenheten har veggventiler på soverom men mangler tilførsel av av luft via terskler.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres spalte under dør, for å sikre optimal ventilering av rom for varig opphold.

Våtrom: bad 1.etg.

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Sluk er plassert innenfor tett oppkant i dusjhjørne, og ved et eventuelt rørbrudd vil ikke vann kunne renne til sluk.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall.

Det er manglende fall på gulv og opplyst at membran går opp på terskel.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring, men dette er bekreftet av eier og at bunnmembran er lagt i dette rommet.

Det skal imidlertid opplyses at en bunnmembran er å forstå som et tett sjikt, som er en god løsning ved oppføring av nye våtrom. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker, da det er dusjet direkte på vegg i over 20 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Det anbefales å montere inn mekanisk ventilasjon og etablere flat terskel for tilluft.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Våtrom: bad 2.etg.

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Sluk er plassert innenfor i dusjhjørne, og ved et eventuelt rørbrudd vil vann kunne renne til sluk.

Det er i tillegg plassert et sluk under badekar, hvor ventilasjonsrist er montert med en mindre spalteåpning ned mot gulv hvor vann har adkomst.

Lekkasjevann vil til slutt ledes til sluk, men pga. manglende fall på hovedgulvet er man avhengig av opplyst tett oppkant ved terskel er velfungerende slik at det ved et rørbrudd så vil ikke vann renne ut av rommet.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann, samt etablere en tett oppkant ved terskel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring.

Toalett er vegghengt og avrenning er påvist i rom bak badekar.

Det skal imidlertid opplyses at en bunnmembran er å forstå som et tett sjikt, som er en god løsning ved oppføring av nye våtrom. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker, da det er dusjet direkte på vegg i nær 20 år.

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse, da det opplyses at rommet har bunnmembran. (dvs. av sveiset membran ligger under betongdekke)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Det anbefales å montere inn mekanisk ventilasjon og etablere flat terskel for tilluft.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er fremlagt en tegning på 1.etg. plan som stemmer med dagens bruk.
Denne er fra søknadstidspunktet for inngangsparti ble flyttet fra sydsiden til nåværende plassering.
For kjeller og for 2.etg. plan er det ikke fremlagt noen tegninger..

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

19.1.2024

Rapportdato

1.2.2024

Hjemmelshavere

Navn: Helge Kristian Galdal

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Borre Skui

Telefon: 47171074

Firma: Takstingeniør Borre Skui AS

Epost: borre@skuitakst.no

Adresse: Gydas gate 11, 3732 Skien



Om bygningssakkyndig:

Jeg har hatt fagbrev som tømrer siden 1998, og har hatt Mesterbrev siden 2016. Jeg har jobbet i byggebransjen i over 25 år og skaffet meg solid og allsidig erfaring innen faget. Jeg har jobbet i selskap som har drevet med eneboliger, rehabilitering, men også større selskaper som har oppført større bygg som skoler, leilighetsbygg og lignende.

Jeg begynte takseringsutdannelse 2016 og jeg er sertifisert for Verditaksering og Tilstandsanalyse av boliger.

Når du har kjøp ny brukt bolig, så vil det normalt være behov for utbedringer/oppgraderinger.

Vi vil bistå dere på bakgrunn av vår bygge kompetanse og kjennskap til den nye boligen din/deres.

Områder som vi ser mer på er følgende:

- * Energieffektivisering av boligen.
- * Grønne lån
- * Anbefalte håndverkere og kontrakter
- * Start med det som gir deg/dere mest verdi
- * Forhåndstakst/verditakst av tiltakene.

Egne premisser:

Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

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: Dr. Backers veg 26, 3715 Skien

Kommunenr: 3807

Gårdsnr: 62

Bruksnr: 89

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1918 - Boligen er bygget til, ca. 1930 og i 2002.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i tre etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong.

Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel.

Taket er et saltak m/halvvalmer og ark mot vest og er tekket med glasert teglstein.

Etasjeskiller er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Velux takvindu på bad i 2.etg. og takvindu i jern som er synlig fra loft.

Kjeller: 2 gang, vaskekjeller, 3 uinnredede kjellerrom.

1. etasje: Gang, bad, kjøkken, stue, bibliotek.

2. etasje: Gang, 4 soverom, bad, omkleddingsrom.

Loft: Uinnredet loft.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1960/1966	Det opplyses fra selger at hans far (tidligere eier) la ned nye drenerør rundt boligen og inn i samleikum i kjeller, for så å gå samlet i et rør ut til gate (avløp og takvann i samme løp). I forbindelse med dette arbeidet ble alle gulv i kjeller hugget opp og det ble lagt ny armering og betong. Boligen er bygget på mot øst i ca. 1930, og nytt inngangsparti er oppført av nåværende eier i 2002. Boligen ble kjøpt av nåværende eier i 2001.	Ja
2002/2005	Ny utv. panel, 50mm mineralull, vindsperre og utlekting. Nye vinduer fra 2002/2005 i første og andre etg. + takvindu på bad i 2.etg. Ny veranda. Kjellervinduer og skiferterrasse fra 2011.	Ja
2005	Ny glasert tegl, med sutak, sløyer og lekter. Nye renner, nedløp og beslag.	Ja
2002	Innvendige vertikale flater er etterisolert med 50mm mineralull og dampsperre (med unntak av storstue i 1.etg). Himling i 2.etg. er etterisolert med 50mm - 100mm mineralull. Nytt ildsted.	Ja
2002	Nytt bad i 1.etg. hvor det ble strippet inn og ned til konstruksjon. Arbeidet er opplyst av eier til å følge våtromstandard. (Våtromsnormen)	Ja
2008	Nytt bad i 2.etg. hvor det ble strippet inn og ned til konstruksjon. Arbeidet er opplyst av eier til å følge våtromstandard. (Våtromsnormen)	Ja
2017	Ny parkett i 1.etg. plan med varmemefolie under.	Ja
2017	Nytt kjøkken fra Strai-kjøkken.	Ja
2002/2006	Nytt el. anlegg i 1.etg. og i 2.etg. Nytt el. skap er montert i kjeller.	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 byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere 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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	88	88	0	0	0
1. etasje	102	102	0	0	35
2. etasje	98	98	0	0	7
Loft	22	22	0	0	0
Totalt m²	310	310	0	0	42

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	88	0	88		2 stk. gang, vaskekjeller, 3 uinnredede kjellerrom.
1. etasje	102	102	0	Gang, bad, kjøkken, stue, bibliotek.	0
2. etasje	98	98	0	Gang, 4 soverom, bad, omkleddningsrom.	0
Loft	22	0	22		Bodrom
Totalt m²	310	200	110		

Kommentar til arealberegning

Arealer oppgitt etter de nye arealreglene som er iverksatt fra 1. januar 2024.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Boligen er opprinnelig oppført med grunnmur med sparestein, på tilbygg er dette oppført med betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er skiftet ut drenerør på 1960-tallet, som ivaretar nedløp fra tak.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
Denne bygningen er ikke oppført med det som vi normalt vil oppfatte som drenering, da kunnskapen og materialer ikke var til stede på oppføringstidspunktet. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Eier opplyser imidlertid at kjeller ikke har nevneverdig innsig av fukt, men erfaringsmessig er stedlige masser anvendt som fyllmasse rundt kjeller. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år. Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved en evt. innredning av kjeller må ny drenering påregnes. Ved fortsatt bruk av kjeller lik dagens bruk, så vil dette kunne fungere som lagring og bodrom.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Antatt direkte fundamentert til grunn iht. datidens byggemetode.	

Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Grunn og fundamenter er ukjent. Antatt ut fra nærområdene at boligen står på jord og leirmasser.	
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament TG-2	
Det er påvist ved mindre utbygg mot syd, synlig sprekker i grunnmur på et utv. hjørne. Forøvrig vil det være naturlige riss i en grunnmur som er over 100 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. Denne konstruksjonen står plassert direkte på terreng, og har ikke kjeller arealer under.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Rom i kjeller er for det meste bodrom, men fra eldre tid er det innredet et badstue rom som ikke er i funksjon.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Nei
Oppsummering av rom under terreng TG-2	
I kjeller er det enkle bodrom med betongdekke på gulv, grove kalkede vegger og himling med malt panel. Slik konstruksjon vil ha et naturlig fuktinnhold i selve betongplaten, dette på bakgrunn av det ikke er etablert noen form for dampsperrsjikt under betong. Det er foretatt boring på utforet konstruksjon mot øst, og som er målt til 13,8% noe som betegnes som tørt. Det skal likevel nevnes at målingen ligger i øvre sjikt.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert balkong i to plan mot vest, hvorav den ene har adkomst ut fra stue i 1.etg. Denne har trapp til terreng i betong, uten håndløper/rekkverk. For balkong i 2.etg. har denne adkomst ut fra hovedsoverom, med gjerde i stabil utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Begge balkonger er renoveret i 2002, hvorav nytt dekke ble lagt i 1.etg. plan. For dekke og eventuelt fall på dekke i 2.etg. balkong, lot vurderingen seg ikke gjennomføre grunnet snødekt areal.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevet. Forøvrig opplyser eier at det ligger et skiferbelagt område mot vest, som er bygget i 2011. Ikke kontrollert pga. snø, vedr. balkong i 2.etg. samt skiferbelagt terrasse på terreng.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Eier opplyser at det er skiftet sidehengslede vinduer og dører i 2002, av typen som var originale som fra byggetiden, med 4 rams og 6 rams vinduer med isolerglass og utenpåliggende sprosser. Omramming rundt vinduer er lik originalen. Leveransen er fra Bjervamoen Trevare i Lunde. Kjellervinduer er skiftet i 2011. Inngangsdør er fra 2002.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer skiftet i perioden 2002 - 2011.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
Vinduene er i god stand.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Boligen er opprinnelig oppført med en høvlet tømmerkjerne, bygget på i ca. 1960 med reisverk, og er i dag opplyst etterisolert med 50mm mineralull, kryssventilert, asfalt vindtett og ny vekselpanel er montert. Panel er kopiert og produsert på nytt med 18mm tykkelse på underliggere og 24mm på overliggere. Arbeid og materiale er av god kvalitet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning er skiftet i perioden 2002-2005.	
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
Arbeidet som er utført bærer preg av god håndverksforståelse.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Saltak med halvvalmer og ark, av plassbygde trekonstruksjoner med takbukker, åser, og over/underliggere som undertak. Uinnredet kaldtloft med bordgulv, og adkomst fra luke med fast trapp. Nyere takvindu, montert i 2005 (kopi av eldre montasje). Skjevheter vil være naturlig på en konstruksjon som er over 100 år, men fremstår stabil og er oppført med god kvalitet i virke. Loftet er ikke isolert.	
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

Det ble på befaringsdagen påvist kondenserings-drypp fra området hvor kloakklufting er etablert. Det har resultert i en mindre fuktansamling på en bjelke. Eier har i ettertid utbedret forholdet og arbeidet er utført av håndverkere med garanti for utførelsen. Det anbefales å holde denne delen under kontroll, slik at ny eier kan bekrefte at tiltaket er fungerende.

6.8 Renner og nedløp

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

Renner, nedløp, gradrenner, luftehatte og pipebeslag er skiftet i 2005.

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

Takrenner og nedløp er skiftet.

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

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Beslagsdelen er generelt i bra stand.

6.9 Takkonstruksjon

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

Loftet har adkomst via nedfellbar stige, og er et typisk kaldtloft med gulv.

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-2

Takkonstruksjonen sett utenifra er rettet opp når ny takteking ble etablert, og det ble opplyst om skjevheter i selve konstruksjonen.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset.

Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d.

For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også når det nærmer seg mars/april, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

6.10 Taktekking

Type tekking	Annet
Eier opplyser at selve taktekking med oppretting ble utført i 2005, hvor det ble montert sutak, sløyfer, lekter og glasert tegl.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble skiftet i 2002.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
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 var på befaringsdagen mye snø på taket, slik at kontroll ikke kunne gjennomføres. Men basert på eiers opplysninger er taktekking hel og er opplyst til å være velfungerende og basert på dette grunnlaget er valgte TG satt.	

6.11 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?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er montert snøfangere på den delen som er vendt mot inngangspartiet. Det mangler snøfangere mot øst, nord og vest.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag		
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere forøvrig er trebjelkelag fra byggetiden.			
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja		
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2		
Det er foretatt kontroll i begge etg. plan, og med følgende resultat:			
Etg. plan.	Rom	2m	hele rommet
1.etg.	stue	18mm.	15mm.
1.etg.	hall	20mm.	25mm.
2.etg.	hall	10mm.	12mm.
2.etg.	hoved sov.	10mm.	28mm.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales			
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Påviste skjevheter er naturlig for bygg som er over 100 år, da kunnskapen om konstruksjonsoppbygging var av en annen kvalitet enn det er i dag. Overflater i 1.etg er nyere parkett (2017) med varmemefolie og flis i hall.			

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Originalt pipeløp med et røykløp, hvor pipe over tak er rehabilitert.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Det er montert peis ovn i stue, fra ca.2002.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipeløpet er opplyst til å være fungerende ifølge eier, og har ikke hatt noen bemerkninger fra feievesenet. Det skal imidlertid bemerkes at røykløpet er over 100 år og det bør påregnes et etablering av et nytt røykrør på noe sikt. På loft er det påvist noe lekkasje fra røykløpet via feieluke. Pipe er sist feid i 2023.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.

6.14 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

Kjøkkeninnredning som var ny i 2017, fra Strai-kjøkken som er oppført med malte fronter og foliert base på skrog.

Montert benkeplate i kompositt av typen "Silestone". Forøvrig har montasjen hel integrerte møbler med Miele produkter med dobbel, kjølfrys, mikro-ovn, stekeovn, varmeskuff, induksjonstopp kaffemaskin og oppvaskmaskin.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Fungerer med dagens tilstand.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det er fremlagt en tegning på 1.etg. plan som stemmer med dagens bruk.
Denne er fra søknadstidspunktet for inngangsparti ble flyttet fra sydsiden til nåværende plassering.
For kjeller og for 2.etg. plan er det ikke fremlagt noen tegninger..

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

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

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

6.16 Trapp: hovedtrapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Det er ikke etablert håndløper på vegg i trappen opp til 2.etg. fra hall.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.17 Trapp: kjellertrapp

Beskrivelse

Kjellertrapp av betong, og er lav i adkomst til kjeller plan.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-3

Det er ikke etablert håndløper på vegg i trappen opp til 2.etg. fra hall.
For kjellertrapp er det ikke montert verken rekkverk på vegg eller håndløper.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må etableres rekkverk og håndløper.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det opplyses at alle innvendige avløpsrør er skiftet til plast, kun mindre eldre soil stuss som kommer opp fra kjeller gulv. Boligen var tidligere oppført med septik tank som er beliggende på boligens nordre side (eier har opplyst følgende: Jeg bekrefter at i dag, 31.1.24 har rørleggerfirma Lyng og Løberg koblet fra septik og ført avløpet direkte til det offentlige nettverket i gata. Tanken er fylt igjen med puk. Forut for frakoblingen ble rørgaten fra huset og ut til gaten kamerainspisert og funnet i ok forfatning til å kunne brukes videre.)	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør er skiftet i hele boligen i perioden 2002/2006. Frakoblet septik i 2024.	
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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Vann fra taktekking som går ned i tette rør under boligen går samlet sett ut av bygget med avløpsvann.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
I kjeller er det påvist en del kobberrør, men vanntilførsel opp til bad er utført med rør i rør. Montert vannmåler. Innvendig og utv. stoppekran for vann.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er for det meste skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Noe kobberrør er synlig i kjeller.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannfordelerskap er plassert i hall i 2.etg. med avrenning i våtrommet. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost/kondensering. Stoppekran er plassert i kjeller.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Eier opplyser at el-anlegget ble renoveret i 2002, med nytt el. skap i kjeller fra 2017 i tillegg til ekst. el. skap i 2.etg.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget ble oppgradert 2002/2017.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig 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

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 el-tilsyn) 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.

Det er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utførte arbeider er fremlagt, men det er ikke fremlagt noen el-kontroll ila de 5 siste år.

Det anbefales å utføre dette arbeidet.

6.21 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Det er montert varmepumpe, og er opplyst montert i 2009.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Det er opplyst at service sist er gjennomført i 2023, og dette er dokumentert via faktura.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

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.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bodrom i kjeller

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2002	
Størrelse	
150 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er plassert i rom uten sluk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering og avtrekk fra våtrom/kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Boenheten har veggventiler på soverom men mangler tilførsel av av luft via terskler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør etableres spalte under dør, for å sikre optimal ventilering av rom for varig opphold.	

6.24 Våtrom: bad 1.etg.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2002, og arbeidet er utført av håndverkere. Rommet ble revet ned til bjelkelag og ut til reisverk, og deretter ble rommet bygget opp igjen med dertil egnede produkter slik at dette fremsto som nytt i 2002. Eier opplyser imidlertid følgende vedr. oppbygging av våtrommet: Til opplysning: Membran er ført opp under klemring selv om det ikke er synlig. I tillegg har jeg fått bekreftet at også 1. etasje-badet er utført med sveiset membran under betongen. Denne er ført opp på vegg og avslutningen mot dør list er forseglet med silikon. Det er lagt masterboard-plater mellom membran og kabler/støp. Høydeforskjellen fra sluk til fliser ved toalett og dør er over 2,5 cm. I tillegg kommer dørkarm m membran og silikon bak på 5 cm. Dokumentasjon kan fremvises.	
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?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det 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?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Sluk er plassert innenfor tett oppkant i dusjhjørne, og ved et eventuelt rørbrudd vil ikke vann kunne renne til sluk. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall. Det er manglende fall på gulv og opplyst at membran går opp på terskel.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring, men dette er bekreftet av eier og at bunnmembran er lagt i dette rommet.

Det skal imidlertid opplyses at en bunnmembran er å forstå som et tett sjikt, som er en god løsning ved oppføring av nye våtrom. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker, da det er dusjet direkte på vegg i over 20 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er i 2020 skiftet innredning og spill.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Fungerer med dagens tilstand.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Rommet er ventilert via lufteventil i himling.

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Det anbefales å montere inn mekanisk ventilasjon og etablere flat terskel for tilluft.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

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 kjøkken (under innredning) og det er ikke påvist fukt i bunnsvill.

Målt 6,5% noe som indikerer tørt virke.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere på utførelsen.

6.25 Våtrom: bad 2.etg.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert i 2008, og arbeidet er utført av håndverkere.

Rommet ble revet ned til bjelkelag og ut til reisverk, og deretter ble rommet bygget opp igjen med dertil egnede produkter slik at dette fremsto som nytt i 2008.

Eier opplyser at tidligere wc-rom og mindre baderom ble slått sammen til et mer romslig areal.

Eier opplyser følgende:

Til opplysning: Membran er ført opp under klemring selv om det ikke er synlig. Denne er ført opp på vegg og avslutningen mot dørlist er forseglet med silikon. Det er lagt masterboard-plater mellom membran og kabler/støp.

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?

Ja

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

Nei

Er det 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?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Sluk er plassert innenfor i dusjhjørne, og ved et eventuelt rørbrudd vil vann kunne renne til sluk.

Det er i tillegg plassert et sluk under badekar, hvor ventilasjonsrist er montert med en mindre spalteåpning ned mot gulv hvor vann har adkomst.

Lekkasjevann vil til slutt ledes til sluk, men pga. manglende fall på hovedgulvet er man avhengig av opplyst tett oppkant ved terskel er velfungerende slik at det ved et rørbrudd så vil ikke vann renne ut av rommet.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann, samt etablere en tett oppkant ved terskel.

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?	Nei
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 at membran ikke er ført inn under klemring. Toalett er vegghengt og avrenning er påvist i rom bak badekar. Det skal imidlertid opplyses at en bunnmembran er å forstå som et tett sjikt, som er en god løsning ved oppføring av nye våtrom. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker, da det er dusjet direkte på vegg i nær 20 år. Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse, da det opplyses at rommet har bunnmembran. (dvs. av sveiset membran ligger under betongdekke)	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er oppført dusjhjørne, innmurt boblekar, vegghengt toalett og servantskap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Fungerer med dagens tilstand.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig
Rommet er ventilert via lufteventil i himling.	
Oppsummering av ventilasjon TG-2	
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Det anbefales å montere inn mekanisk ventilasjon og etablere flat terskel for tilluft.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	

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 hall og det er ikke påvist fukt i bunnsvill. Målt 6,5% noe som indikerer tørt virke. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere på utførelsen.	

6.26 Øvrig: garasje

Beskrivelse
Garasje fra 1978, på ca. 48kvm, er oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Det er montert en leddport i metall med port åpner, fra 2015. Egen bod i selve garasjen, med adkomst fra side inngang. Synlige etterslep på vedlikehold på panel og vinduer. Det vil måtte påregnes utskiftning av utv. panel.

6.27 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------