

Furuskogvegen 35

7713 STEINKJER

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1949

BRA: 138 m²

BRA-i: 138 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

10

TG-2

24

TG-3

2

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27085>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører: Vaskeromsvindu.

Oppsummering

Det blir påvist knust/manglende glass.

Karmer er slitte.

Vinduet tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak

Vinduet på vaskerommet må skiftes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er krav til stige for adkomst for feier. Godkjent takstige er etablert.

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

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

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

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Terreng rundt boligen er stedvis 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.

Kjeller bør holdes under observasjon god utlufting ivaretas.

Tiltak på dreneringen kan ikke utelukkes.

Krypkjeller: Med adkomst via utvendig luke i grunnmur.

Oppsummering

Det blir ikke registrert noen lufteventiler i ringmuren.

Anbefalte tiltak

Lufteventiler anbefales etablert selv om det ikke registreres symptomer som fukt pga manglende lufting.

Rom under terreng

Oppsummering

Det bør undersøkes om innredningen av kjelleren er byggesøkt og godkjent.

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

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Det opplyses likevel om at søk med kapasitiv fuktmåler på fritt eksponerte grunnmursflater viser forhøyede fuktverdier.

Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu.

Innforede vegger og oppforede gulv under bakkenivå kan være utsatt for fukt og råteskader, spesielt i eldre bygninger som mangler fuktsperre mot grunnen, og bør jevnlig kontrolleres for å tidligst mulig oppdage eventuelle fuktskader.

Anbefalte tiltak

Bedre ventilering bør etableres.

Konstruksjonen bør jevnlig kontrolleres for fukt.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

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

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

Anbefalte tiltak

Oppretting av balkongen og vedlikehold/utskifting av terrassebord må påregnes.

Bjelkelaget var ikke mulig å inspisere. Tiltak på bjelker kan ikke utelukkes.

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er værslitte.

Beslag mangler oppbrett og vann kan komme inn på sidene av beslag.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Tetting av sider på beslag anbefales utført for å unngå at vann kommer inn bak kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.

Det registreres ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet. Om dette stedvis er etablert etter byggeår er ukjent.

Om det er etablert isolasjon mellom kaldloft og underliggende etasje er ukjent da det er gulv på hele loftet.

Anbefalte tiltak

Det bør kontrolleres om det er etablert plast/diffusjonssperre i etasjeskille, om dette ikke er gjort må plast/diffusjonssperre etableres.

Luftingen på loftet forbedres.

Det bør om mulig kontrolleres om etasjeskille mellom 2. etasje og kaldloft er isolert. Om det ikke er utført anbefales det å isolere etasjeskille.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

Det er ikke etablert noen luftespalter ved raft og det er bare en ventil i gavl.

Se punkt om "Loft" for videre informasjon.

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

Taktekking

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra stige og fra bakken. Stigen var for kort til at det ble ansett som forsvarlig å bruke den for å nå helt opp på taket. Undertegnede fikk hodet høyt nok til at nærliggende takflate ble inspisert. En slik kontroll har sine begrensninger, og uoppdagede avvik kan forekomme.

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

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

Det er observert rustdannelse på beslag til kloakklufting.

Anbefalte tiltak

En nærmere inspeksjon av taktekking og beslag anbefales utført når det er mulig, for avdekke eventuelle avvik som ikke var mulig å oppdage ved inspeksjon fra stige/bakkenivå.

Tiltak mot rust på luftehatt må foretas.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres bevegelse i bjelkelaget ved normal gange i 2. etasje. Dette skyldes sannsynligvis for stort spenn mellom opplagringspunkter til bjelkelag.

Det registreres stedvis knirk. Dette gjelder oppforet tregulv i kjeller og gulv i 2. etasje.

Det registreres små målbare skjevheter på opptil 14 mm.

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

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.

Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

Anbefalte tiltak

Om nevnte forhold oppleves som sjenerende bør tiltak mot disse foretas ved en eventuell fremtidig oppussing av 2. etasje og kjeller.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det opplyses om at bare deler av pipen er synlig fra boenheten. Sidene av pipen som er i annen boenhet er ikke kontrollert. Ikke avvik på deler synlig i denne boenheten.

Stigen var for kort til at det ble ansett som forsvarlig å bruke den for å komme opp på taket. Det er derfor foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Det opplyses om at en slik inspeksjon har sine svakheter sammenlignet med en inspeksjon foretatt på taket, og uoppdagede avvik kan ikke utelukkes.

Det opplyses om at det i tidligere tilstandsrapport ble opplyst om at fuger hadde sprukket opp. Dette er ikke lenger synlig pga heldekkende beslag montert etter den gang.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak

For videre omtale se rapport fra brann/feierevesen.

På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Trapp: Kjellertrapp

Oppsummering

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

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

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

Anbefalte tiltak

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

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

Håndløper/rekkverk på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Trapp: Trapp til 2. etasje

Oppsummering

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

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

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

Anbefalte tiltak

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

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Stakeluke påvist på vaskerom. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av våtrom/kjøkken. Gjenstående deler fra byggeår har nådd en alder som tilsier at risikoen for skader øker. Tilstandsgrad er satt mtp at deler av anlegget har passert halvparten av forventet levetid.

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

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Stoppekran er plassert på vaskekjeller. Vær obs på at det i tidligere tilstandsrapport ble opplyst om at begge boenhetene i bygget har stoppekran, og at hver av stoppekranene stenger vanntilførselen i begge boenhetene. Undertegnede vet ikke om dette er endret pr i dag.

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

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

Anbefalte tiltak

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

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 eltilsyn) 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.

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

Anbefalte tiltak

Kursfortegnelse må oppdateres så den stemmer med antall sikringer, samt sikringer uten merking må merkes med kursnummer.

Deler av anlegget er meget gammelt (bl.a. skrusikringer). Med tanke på alder på deler av anlegget anbefales det gjennomført en elkontroll.

Ventilasjon

Oppsummering

Flere rom mangler muligheten for ventilering ut over å kunne åpne vindu.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i rom der ventilering mangler.

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Gulvbelegg er lagt utenpå veggflis. Dette øker risikoen for at vann kan komme inn bak og under gulvbelegg med påfølgende økt risiko for skader.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales sterkt for å unngå at vann kommer inn bak/under gulvbelegg.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres mindre riss i servant. Disse er kun estetisk skjemmende og påvirker ikke servantens funksjon.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, 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 sisterner uten drepsåpning, alternativt må dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner fremskaffes.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft ved dør for bedre luftutskifting.

Oppsummering av overflater

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det etablert vanntett sjikt/membran opp på vegger og ved dør, og etablere tilfredsstillende fall mot sluk for å bedre vannsikkerheten.

Forholdet med bom i flis anbefales overvåket over tid for å se om det er under utvikling (om flisefuger og/eller flis sprekker eller løsner) eller om det er stabilt.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).

Det er ikke registrert bruk av membran.

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

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet (om det er tettesjikt) / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør om mulig undersøkes om det er brukt membran på gulvet. Vegger har ikke tettesjikt.

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

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

Eldre støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.

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.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft.

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da det er etablert små forhøyninger i betong i nedre del av de veggene som ikke er betongvegger. Rommet utsettes heller ikke for fritt vann, så fukt i treverk i vegg mot toalettet anses som lite sannsynlig.

Det er i stedet foretatt søk med kapasitiv fuktmåler på fritt eksponerte murvegger og på gulvet. På mur mot terreng og på gulvet registreres det forhøyede fuktverdier. Dette skyldes sannsynligvis kappilærsug fra grunnen da boligen ble oppført før det var vanlig å bruke fuktsperre mot terreng.

Anbefalte tiltak fukt

Forholdet anbefales overvåket over tid for å se om det er under utvikling eller ikke.

Bygningsdeler med TG-IU

Krypkjeller: Under tilbygd bod.

Oppsummering

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Anbefalte tiltak

Vær oppmerksom på denne risikoen. Etabler om mulig adkomst til krypkjelleren og foreta undersøkelser med hjelp av fagkyndig når det er mulig.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

På opprinnelige tegninger er kjelleren en råkjeller. Kjelleren er innredet i ettertid, men det er ukjent når. Ifm søknad om tilbygg så har undertegnede sett tegninger av kjelleren etter den er innredet, men godkjenningen av disse tegningene er knyttet til tilbygget, og ikke til innredning av kjelleren. Det registreres at det ikke er godkjente rømningsvinduer i kjelleren, og det bør derfor undersøkes om innredning av kjelleren til oppholdsrom er byggesøkt og godkjent.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

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

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

Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldtloft. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet.

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

Vindu i etasjen er for små og for høyt opp på veggen til å være godkjente som rømningsvindu.

Vinduene er for små i forhold til krav til dagslys.

Dette gjelder kjellervinduer.

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

Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.2.2025

Rapportdato
19.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: Heidi Merete Sprauten
Navn: Steinkjer Kommune

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Norconsult 

Om bygningssakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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: Furuskogvegen 35, 7713 Steinkjer
Kommunenr: 5006 Gårdsnr: 192 Bruksnr: 149 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1949 - Tatt fra tidligere boligsalgsrapport på samme bolig.
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, kobla glass og blyglassvinduer med farge.

Det er ikke foretatt tilstandsvurderinger av vedbod og hagebod.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1979-1980	Boligen ble tilbygd mot sør. Tidspunkt basert på godkjente byggetegninger fra 1979.	Nei
2006-2012	Følgende er i tilstandsrapport fra 2014 opplyst utført av en tidligere eier: - Montert varmepumpe i 2006. - Nye vinduer i 1. og 2.etasje, etterisolering, ny kledning og nye takrenner i 2007. - Byttet komfyr i 2007. - Byttet vv-bereder i 2008. - Ny vedovn montert i 2011. - Åpnet mellom kjøkken og gang med nytt golv, ny himling, delvis nytt på vegger og nytt el-opplegg i 2012. - Oppussing av overflater i flere rom med oppgradering av el-anlegg.	Nei
2017	Byttet varmepumpe. Opplyst i tidligere tilstandsrapport, og er utført av tidligere eier.	Nei

2020 Nytt laminatgulv på stue, kjøkken og i gang. Monterte kjøkkeninnredning med deler fra 2010. Nytt helbeslag på pipe. Alt opplyst i tidligere tilstandsrapport, og er utført av tidligere eier. 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 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 arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. 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	138	138	0	0	24
Vedbod/søppelskur	3	0	3	0	0
Hagebod	6	0	6	0	0
Totalt m²	147	138	9	0	24

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	35	35	0	0	0
1. etasje	56	56	0	0	24
2. etasje	47	47	0	0	0
Totalt m²	138	138	0	0	24

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	34	33	1	Gang, vaskerom, toalettrom og kjellerstue.	2 kott.
1. etasje	56	52	4	Vindfang, gang, stue og kjøkken.	Bod.
2. etasje	47	47	0	Gang, 3 soverom og bad.	Kott uten målbart areal.
Totalt m²	137	132	5		

Bygning: Vedbod/søppelskur

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	3	0	3	0	0
Totalt m²	3	0	3	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	3	0	3		Bod.
Totalt m²	3	0	3		

Bygning: Hagebod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	6	0	6	0	0
Totalt m²	6	0	6	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	6	0	6		Hagebod
Totalt m²	6	0	6		

Kommentar til arealberegning

Eksterne boder er tatt med som BRA-e i ny arealstandard, men er ikke medtatt i gammel arealstandard.

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde.

Eventuelle avvik i ny og gammel arealstandard skyldes avrundingsregler.

Areal belagt med belegningsstein er ikke tatt med som TBA areal. Kun balkong i trevirke er medregnet som TBA areal.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

Oppsummering av drenering

TG-2

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

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

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrengtet 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.

Kjeller bør holdes under observasjon god utlufting ivaretas.

Tiltak på dreneringen kan ikke utelukkes.

6.2 Grunnmur og fundament

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

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Grunnmur er i all hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader ut over de områdene som er synlige.

Det registreres mindre riss/ sprekker i grunnmuren på vaskerommet. Disse anses ikke å ha konstruksjonsmessig betydning.

Pga at inspeksjonsmulighetene er meget begrenset kan det ikke utelukkes uoppdagede avvik på grunnmuren. Deler av grunnmuren som er igjenkledd anbefales kontrollert om det en gang blir mulig.

6.3 Kryp kjeller: Med adkomst via utvendig luke i grunnmur.

Beskrivelse

Det er en krypkjeller under deler av huset. Det er adkomst til krypkjeller via luke i grunnmur.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Nei

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

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 treverk. Fare for råte, mugg, stripet borebille og råtebille.

Vått: Over 27 vektprosent i treverk. Fare for all sopp, skadedyr og kondensering.

Målingen viser et akseptabelt fuktinnhold uten risiko for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Det ble målt en vektprosent fukt på 14.

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Det blir ikke registrert noen lufteventiler i ringmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufteventiler anbefales etablert selv om det ikke registreres symptomer som fukt pga manglende lufting.

6.4 Kryp kjeller: Under tilbygd bod.

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av kryp kjeller	TG-IU
Det er ikke adkomst til kryp kjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vær oppmerksom på denne risikoen. Etabler om mulig adkomst til kryp kjelleren og foreta undersøkelser med hjelp av fagkyndig når det er mulig.	

6.5 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?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-1

6.6 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Kjelleren er innredet til boligformål og to små kott.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Kjelleren er innredet etter byggeår. Om dette er byggesøkt og godkjent er ukjent og bør undersøkes nærmere.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Det bør undersøkes om innredningen av kjelleren er byggesøkt og godkjent.

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

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Det opplyses likevel om at søk med kapasitiv fuktmåler på fritt eksponerte grunnmursflater viser forhøyede fuktverdier.

Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu.

Innforede vegger og oppforede gulv under bakkenivå kan være utsatt for fukt og råteskader, spesielt i eldre bygninger som mangler fuktsperre mot grunnen, og bør jevnlig kontrolleres for å tidligst mulig oppdage eventuelle fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre ventilering bør etableres.

Konstruksjonen bør jevnlig kontrolleres for fukt.

6.7 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Det er etablert en balkong i impregnert trevirke. Denne er fritt opplagt på bakken.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er etablert etter byggeår, men det er ukjent når.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppretting av balkongen og vedlikehold/utskifting av terrassebord må påregnes.

Bjelkelaget var ikke mulig å inspisere. Tiltak på bjelker kan ikke utelukkes.

Overflatebehandling må påregnes.

6.8 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Vindu med 1 lags glass på vaskerom/vaskekjeller.

Blyglass vinduer med farget glass.

Ytterdør og terrassedør med glass.

Innvendige fyllingsdører, en slett dør og en dør med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer i kjeller har i all hovedsak vinduer fra 1979.

Vinduer i 1. og 2. etasje i all hovedsak fra 2007, bortsett fra eldre blyglassvinduer med farget glass på stue.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Karmen er værslitte.

Beslag mangler oppbrett og vann kan komme inn på sidene av beslag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Tetting av sider på beslag anbefales utført for å unngå at vann kommer inn bak kledningen.

6.9 Vinduer og dører: Vaskeromsvindu.

Beskrivelse

Trevindu med koblet glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Det blir påvist knust/manglende glass.	
Karmen er slitte.	
Vinduet tar i karm og har behov for justering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vinduet på vaskerommet må skiftes.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.10 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Boligen ble etterisolert og fikk ny kledning i 2007. Opplyst i tidligere tilstandsrapport.	
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
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.	

6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Adkomst til kaldloft via luke med nedtrekkbarstige på loftsgang. Kaldtakskonstruksjon i saltaksform på opprinnelig del, oppført med sperrer anlagt på midtbæring og yttervegger, isolert mot 2.etasje. Luftet via ventil i gavler. Varmtakskonstruksjon i saltaksformover utbygg. Utlagt golv på hele kaldloftet. Undertak av bord.	
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?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
<p>Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.</p> <p>Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.</p> <p>Det registreres ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet. Om dette stedvis er etablert etter byggeår er ukjent.</p> <p>Om det er etablert isolasjon mellom kaldloft og underliggende etasje er ukjent da det er golv på hele loftet.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det bør kontrolleres om det er etablert plast/diffusjonssperre i etasjeskille, om dette ikke er gjort må plast/diffusjonssperre etableres.</p> <p>Luftingen på loftet forbedres.</p> <p>Det bør om mulig kontrolleres om etasjeskille mellom 2. etasje og kaldloft er isolert. Om det ikke er utført anbefales det å isolere etasjeskille.</p>	

6.12 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner er i tidligere tilstandsrapport opplyst å være fra 2007.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
<p>Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer vil ikke være oppdaget. En kontroll av takrenner når det regner anbefales utført for å utelukke eventuelle uoppdagede lekkasjer.</p>	

6.13 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det registreres svai/nedbøy i takflaten.	
Det er ikke etablert noen luftespalter ved raft og det er bare en ventil i gavl.	
Se punkt om "Loft" for videre informasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.	
Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.	

6.14 Takteking

Type teking	Betongstein
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Eldre betongtakstein. Det er ikke fastslått nøyaktig alder.	
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?	Ja
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
Det er utført en visuell kontroll utvendig fra stige og fra bakken. Stigen var for kort til at det ble ansett som forsvarlig å bruke den for å nå helt opp på taket. Undertegnede fikk hodet høyt nok til at nærliggende takflate ble inspisert. En slik kontroll har sine begrensninger, og uoppdagede avvik kan forekomme.	
Det registreres mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	
Taktekingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Det er observert rustdannelse på beslag til kloakklufting.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En nærmere inspeksjon av taktekking og beslag anbefales utført når det er mulig, for avdekke eventuelle avvik som ikke var mulig å oppdage ved inspeksjon fra stige/bakkenivå.

Tiltak mot rust på luftehatt må foretas.

6.15 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

Det er krav til stige for adkomst for feier. Godkjent takstige er etablert.

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

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
------	--------------

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

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

Det registreres bevegelse i bjelkelaget ved normal gange i 2. etasje. Dette skyldes sannsynligvis for stort spenn mellom opplagringspunkter til bjelkelag.

Det registreres stedvis knirk. Dette gjelder oppforet tregulv i kjeller og gulv i 2. etasje.

Det registreres små målbare skjevheter på opptil 14 mm.

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

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg. Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Om nevnte forhold oppleves som sjenerende bør tiltak mot disse foretas ved en eventuell fremtidig oppussing av 2. etasje og kjeller.

6.17 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn fra 2011 er montert på stuen. Årstall for montering opplyst i tidligere tilstandsrapport.	
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

Det opplyses om at bare deler av pipen er synlig fra boenheten. Sidene av pipen som er i annen boenhet er ikke kontrollert. Ikke avvik på deler synlig i denne boenheten.

Stigen var for kort til at det ble ansett som forsvarlig å bruke den for å komme opp på taket. Det er derfor foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Det opplyses om at en slik inspeksjon har sine svakheter sammenlignet med en inspeksjon foretatt på taket, og uoppdagede avvik kan ikke utelukkes.

Det opplyses om at det i tidligere tilstandsrapport ble opplyst om at fuger hadde sprukket opp. Dette er ikke lenger synlig pga heldekkende beslag montert etter den gang.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For videre omtale se rapport fra brann/feierevesen.

På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.

6.18 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

Kjøkkeninnredningen har deler fra 2010, men ble montert i 2020. Opplyst i tidligere tilstandsrapport.

Noen bruksmerker er registrert.

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.

6.19 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

På opprinnelige tegninger er kjelleren en råkjeller. Kjelleren er innredet i ettertid, men det er ukjent når. Ifm søknad om tilbygg så har undertegnede sett tegninger av kjelleren etter den er innredet, men godkjenningen av disse tegningene er knyttet til tilbygget, og ikke til innredning av kjelleren. Det registreres at det ikke er godkjente rømningsvinduer i kjelleren, og det bør derfor undersøkes om innredning av kjelleren til oppholdsrom er byggesøkt og godkjent.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldtloft. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vindu i etasjen er for små og for høyt opp på veggen til å være godkjente som rømningsvindu.	
Vinduene er for små i forhold til krav til dagslys.	
Dette gjelder kjellervinduer.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år.	

6.20 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering	

6.21 Trapp: Kjellertrapp

Beskrivelse
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

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

Oppsummering av trapp

TG-2

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

Håndløper/rekkverk på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.22 Trapp: Trapp til 2. etasje

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.23 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Synlige avløpsrør er av plast og støpejern.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Det er utført arbeider på anlegget etter byggeår, men omfanget av dette, og når det ble utført er ukjent.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ja

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Ja

Oppsummering av avløpsrør

Stakeluke påvist på vaskerom. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av våtrom/kjøkken. Gjenstående deler fra byggeår har nådd en alder som tilsier at risikoen for skader øker. Tilstandsgrad er satt mtp at deler av anlegget har passert halvparten av forventet levetid.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.24 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Synlige vannledninger er av kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført arbeider på arbeidet etter byggeår, men omfanget av dette og når det ble utført er ukjent.	
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
<p>Stoppekran er plassert på vaskekjeller. Vær obs på at det i tidligere tilstandsrapport ble opplyst om at begge boenhetene i bygget har stoppekran, og at hver av stoppekranene stenger vanntilførselen i begge boenhetene. Undertegnede vet ikke om dette er endret pr i dag.</p> <p>Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for skader.</p> <p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.25 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjennomført en del arbeider etter byggeår. Samsvarserklæringer ligger i sikringssskap.	
Om det er utført arbeidet ut over det som er dokumentert er ukjent.	
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?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

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 eiltsyn) 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.

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kursfortegnelse må oppdateres så den stemmer med antall sikringer, samt sikringer uten merking må merkes med kursnummer.

Deler av anlegget er meget gammelt (bl.a. skrusikringer). Med tanke på alder på deler av anlegget anbefales det gjennomført en elkontroll.

6.26 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er etablert en luft til luft varmpumpe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpen ble etablert i 2017 - opplyst i tidligere tilstandsrapport. Det opplyses om at produksjonsår på varmpumpen er 2015.	
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-1

Varmepumpen fungerer som tiltenkt.

For lengst mulig levetid og best mulig funksjon anbefales det gjennomført servicer med jevne mellomrom.

6.27 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2008

Størrelse

Ca 200 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Bereder er plassert i rom med sluk.

6.28 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Flere rom mangler muligheten for ventilering ut over å kunne åpne vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i rom der ventilering mangler.

6.29 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og flis på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er renoverert etter byggeår, men det er ukjent når.

I tilstandsrapport fra 2021 ble det opplyst om at det ble lagt vinylbelegg over eksisterende flisgulv ca 3 år før rapporten ble lagd. Dvs. at vinylbelegget er fra ca 2018.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-1

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Sluken er delvis under dusjkabinett, men inspeksjon lot seg gjøre.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

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

Ja

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

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

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

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

Gulvbelegg er lagt utenpå veggflis. Dette øker risikoen for at vann kan komme inn bak og under gulvbelegg med påfølgende økt risiko før skader.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales sterkt for å unngå at vann kommer inn bak/under gulvbelegg.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterner og et dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
--	----

Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
--	----

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
--	----

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
--------------------------------------	-------------

Det registreres mindre riss i servant. Disse er kun estetisk skjemmende og påvirker ikke servantens funksjon.

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, 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 sisterner uten drengåpning, alternativt må dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner fremskaffes.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
------------------	----------

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
------------------------------------	-------------

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft ved dør for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
<p>Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Det opplyses om at det er etablert dusjkabinett på badet, så overflater utsettes ikke for fritt vann.</p> <p>Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.</p>	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.30 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv, malt betong og malte plater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjennomført arbeider på rommet 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?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
<p>Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.</p> <p>Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).</p>	

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det etablert vanntett sjikt/membran opp på vegger og ved dør, og etablere tilfredsstillende fall mot sluk for å bedre vannsikkerheten.

Forholdet med bom i flis anbefales overvåket over tid for å se om det er under utvikling (om flisefuger og/eller flis sprekker eller løsner) eller om det er stabilt.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
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?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).

Det er ikke registrert bruk av membran.

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

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet (om det er tettesjikt) / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør om mulig undersøkes om det er brukt membran på gulvet. Vegger har ikke tettesjikt.

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

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

Eldre støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en skyllekum og opplegg til vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Naturlig ventilering via ventil til luftkanal på teglsteinspipe.	

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 tilfredsstillen forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
---	-----

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

Oppsummering av fukt **TG-2**

Hulltaking er ikke foretatt da det er etablert små forhøyninger i betong i nedre del av de veggene som ikke er betongvegger. Rommet utsettes heller ikke for fritt vann, så fukt i treverk i vegg mot toalettet anses som lite sannsynlig.
 Det er i stedet foretatt søk med kapasitiv fuktmåler på fritt eksponerte murvegger og på gulvet. På mur mot terreng og på gulvet registreres det forhøyede fuktverdier. Dette skyldes sannsynligvis kappilærsug fra grunnen da boligen ble oppført før det var vanlig å bruke fuktsperre mot terreng.

Anbefalte tiltak fukt

Forholdet anbefales overvåket over tid for å se om det er under utvikling eller ikke.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.31 Vannbåren varme

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