

Knesvegen 38

7732 STEINKJER

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1958

BRA: 153 m²

BRA (ny arealstandard): 177 m²

BRA-i (ny arealstandard): 153 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

9

TG-2

14

TG-3

6

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

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

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

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

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

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

Takstrapporten

Kunden/revirenten 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/10731>

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

Drenering

Oppsummering

Det registreres manglende topplst.

Det er stedvis fall inn mot grunnmur.

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.

Det er synlige fukskader i overflater i kjellerstuen og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer.

For videre omtale se punkt om «Rom under terreng».

Anbefalte tiltak

Drenering må skiftes.

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres synlige skader i utlektede vegger og oppforet gulv slik at hulltaking er ikke nødvendig.

Det ble foretatt piggmåling i trevirke både på gulv og i nedre del av vegg, og målingen viste en vektprosent fukt på opptil 25,5. Det kan antas at verdiene kunne blitt enda høyere ved hulltaking og måling i bakenforliggende konstruksjon.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fukttinnhold under 12% eller under 60 % RF

Akseptabelt fukttinnhold: 12-15 vektprosent i treverk eller 60-75 % RF (Relativ fuktighet) i luften. Fare for rust i armering

Fuktig: 16-19 vektprosent - 75-85 % RF, Fare for mugg, stripet borebille

Meget fuktig: 20-27 vektprosent - 85-100 % RF, Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille

Vått: Over 27 vektprosent -100 % RF, Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Anbefalte tiltak

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Kostnadsoverslag knyttes til fjerning av trevirke, og ikke til en eventuell ny oppbygging.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det blir påvist sprekk i vindusglass på kjellervindu i trapp.

Flere vinduer er punkterte.

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Karmer er værslitte.

Flere vindu lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Omrammingsbord er ført helt ned på beslag.

Vinduer fra 2018 gis TG-1.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

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

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Utstyr på tak

Oppsummering

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

Det er etablert snøfangere over inngangsparti, men ikke rundt boligen forøvrig.

Det er krav til stige for adkomst for feier. Dette er etablert.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres rundt boligen for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Varmesentral

Oppsummering

Det er ikke kjent om det er noen oljetank på eiendommen.

Varmepumpen sluttet å virke i desember 2024.

Anbefalte tiltak

Varmepumpen må repareres eller skiftes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad 2. etasje

Oppsummering

Badet er ikke i bruk, og hulltaking anses derfor ikke som nødvendig.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

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 blir målt til 85 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres sprekker i kledningen.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Kledningen er stedvis værslitt.

Det er stedvis benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Det er stedvis registrert manglende bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft

(konstruksjonsoppbygging): Opprinnelig bygg

Oppsummering

Nb! Kontroll av loft ble utført i 2023, og omtalte punkter er fra da. Det var ikke mulig å kontrollere loftet på denne befaringen da boligen er tom og det ikke var gardintrapp tilstede. For oppdatert informasjon må loftet kontrolleres på nytt når det er mulig.

Det registreres fuktmerker i sperrer ved pipa.

Med bruk av fuktmåler, måles høyt fuktinnhold i konstruksjonen (en vektprosent på 21,6).

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12% eller under 60 % RF

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk eller 60-75 % RF (Relativ fuktighet) i luften. Fare for rust i armering

Fuktig: 16-19 vektprosent - 75-85 % RF, Fare for mugg, stripet borebille

Meget fuktig: 20-27 vektprosent - 85-100 % RF, Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille

Vått: Over 27 vektprosent -100 % RF, Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Det registreres spor etter mus, og det som antas å være barkebille. Spor etter barkebille registreres på en takbjelke.

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

Tiltenkt luftespalte er redusert.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Tilbygg

Anbefalte tiltak

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Bedre ventilering anbefales etablert.

Nærmere kontroll av taktekking/beslag ved pipe anbefales pga fukt i trevirke ved pipen, og eventuelle lekkasjepunkter må utbedres.

Oppsummering

Nb! Kontroll av loft ble utført i 2023, og omtalte punkter er fra da. Det var ikke mulig å kontrollere loftet på denne befaringen da boligen er tom og det ikke var gardintrapp tilstede. For oppdatert informasjon må loftet kontrolleres på nytt når det er mulig.

Det registreres spor etter mus.

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet.

Anbefalte tiltak

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres.

Takkonstruksjon

Oppsummering

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

Det er ikke etablert noen luftespalter.

Anbefalte tiltak

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er ikke foretatt kontroll av retningsavvik i kjeller da det stort sett er grovstøpte gulv og retningsavvik vil uansett forekomme.

Det registreres stedvis knirk.

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 registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på soverom i 1. etasje. Avviket er målt til 16 mm. Forøvrig registreres det målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig.

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres en del pussavskalling / sprekker i pipen rett under himling i 2. etasje.

Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken. Eventuelle feil og mangler, samt høyde over tak er derfor ikke mulig å kontrollere.

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

Anbefalte tiltak

Kontroll av årsak til, og utbedring av pussavskalling oppunder himling i 2. etasje anbefales utført.

En ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen anbefales utført. Denne kontrollen er utført etter befaringen undertegnede foretok i 2023. Det henvises til denne rapporten for utfyllende informasjon.

Kjøkkenen

Oppsummering av overflater og innredning

Det er etablert en eldre kjøkkeninnredning med dertil tilhørende slitasje.

Noen dører bør justeres.

Tilstandsgrad er satt ut i fra alder og slitasje.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Justeringer og vedlikehold må påregnes.

Trapp: Kjellertrapp

Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

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

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

Anbefalte tiltak

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

Høyde på rekkverk anbefales økt til 90 cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Trapp: Trapp mellom 1. og 2. etasje

Oppsummering

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

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

Anbefalte tiltak

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er etablert en stakeluke på kloakkstammen plassert på bod i kjelleren.

Det registreres sen avrenning fra dusj.

Det meste av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivaretatt på annen måte. Det registreres en vakumventil på kaldloft.

Anbefalte tiltak

Utbedring av sen avrenning fra dusj anbefales utført.

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

Vannledninger

Oppsummering

De fleste vannrørene i boligen er antatt fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Deler av vannrør i kjeller er ikke isolerte og potensielt utsatt for frost.

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.

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Elektrisk

Oppsummering

Boligen har i all hovedsak et eldre elanlegg selv om det er foretatt en del oppgraderinger i de siste årene.

Det er en sikring mer i skapet enn det som er oppført i kursfortegnelsen. Eier informerte om at disse ikke er tilkoblet noen kurs. Gjelder sikring nr 4 og nr 14.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i at deler av elanlegget er gammelt anbefales det på generelt grunnlag gjennomført en elkontroll.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Bygningsdeler med TG-IU

Krypkjeller

Oppsummering

Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak

Adkomst til krypkjelleren må etableres så inspeksjon kan gjennomføres.

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

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

Det er ferdigattest på tilbygget.

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

Takhøyden måles til ca 197 cm i kjellerstue.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen.

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

Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år og må byttes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.1.2025

Rapportdato
17.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: Magnhild Margrethe Sørli

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Tommy Berg
Firma: Norconsult Norge AS
Adresse: Kongens gate 27, 7713 Steinkjer

Telefon: 41301188
Epost: tommy.berg@norconsult.com

Norconsult 

Om bygnings sakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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: Knesvegen 38, 7732 Steinkjer

Kommunenr: 5006 Gårdsnr: 286 Bruksnr: 11 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1958 - Hentet fra tidligere tilstandsrapport på samme bygg.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass og topphengsløse kjellervinduer med enkeltglass og innadslående vinduer på innsiden.

Ut i fra dato på tegninger og ferdigattest på tilbygg er boligen bygd på i 1981/1982.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2018	Pusset opp bad i 1. etasje, nye overflater, og ny innredning. Utført av BS-bygg, Steinkjer bad og våtrom og Semi elektro - opplyst av eier. Pusset opp toalettrom. Samme bedrifter som på bad nevnt ovenfor. En del elektrikerarbeid, herunder følgende: Nytt sikringsskap med innmat, nytt el-anlegg soverom 2. etasje, ny kurs til varmtvannsbereider, ny kurs til oppvaskmaskin, stue, samt elektrisk ifm oppussing av nevnte bad. Utført av Semi elektro - opplyst av eier. Byttet 2 vinduer i 2. etasje og glass i et vindu i kjeller. Ny himling av takess på stue. Nytt gulv omkleddingsrom og nesten alle gulv i 2. etasje.	Ja

2019	Etablerte snøfangere over inngangsparti - utført av Steinkjer by og bygdaservice - opplyst av eier. Byttet ytterdør - utført av BS-bygg.	Nei
2020	Monterte brukt innredning på kjøkken. Antatt å være fra 80 tallet.	Nei
2021	Etablerte gulvvarme i yttergang - utført av Inderdal elektro. Nytt gulv i yttergang.	Ja
2023	La nytt gulv i trappegang.	Nei

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	42	20	22	Gang og kjellerstue.	3 boder.
1. etasje	78	78	0	Vindfang, gang, trapperom, kjøkken, stue, omkleddingsrom, toalettrom, bad/vaskerom og 2 soverom.	
2. etasje	33	31	2	Gang, bad og 2 soverom.	Kott.
Totalt m²	153	129	24		

Øvrige arealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Garasje	24	0	24		Garasje.
Totalt m²	24	0	24		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	42	42	0	0	0
1. etasje	78	78	0	0	6
2. etasje	33	33	0	0	0
Totalt m²	153	153	0	0	6

Øvrige arealer (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje	24	0	24	0	0
Totalt m²	24	0	24	0	0

Kommentar til arealberegning

Arealene i 2. etasje må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det registreres bruk av grunnmursplast rundt boligen, noe som ikke var vanlig ved byggeår, så det er mulig at drenering ble skiftet i f.eks sammenheng med oppføring av tilbygget ved starten på 80 tallet.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	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-3

Det registreres manglende topplst.

Det er stedvis fall inn mot grunnmur.

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.

Det er synlige fukskader i overflater i kjellerstuen og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer.

For videre omtale se punkt om «Rom under terreng».

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering må skiftes.

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

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	
<p>Inspeksjonen begrenser seg til synlige overflater på inn og utside.</p> <p>Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.</p>	
TG-1	

6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av krypkjeller	
<p>Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Adkomst til krypkjelleren må etableres så inspeksjon kan gjennomføres.</p>	
TG-IU	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
<p>Kjelleren er delvis innredet for boligformål med en kjellerstue.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
<p>Det antas at innredet rom er tilordnet etter byggeår, men det er ukjent når.</p>	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Det registreres synlige skader i utlektede vegger og oppforet gulv slik at hulltaking er ikke nødvendig.

Det ble foretatt piggmåling i trevirke både på gulv og i nedre del av vegg, og målingen viste en vektprosent fukt på opptil 25,5. Det kan antas at verdiene kunne blitt enda høyere ved hulltaking og måling i bakenforliggende konstruksjon.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fukttinnhold under 12% eller under 60 % RF

Akseptabelt fukttinnhold: 12-15 vektprosent i treverk eller 60-75 % RF (Relativ fuktighet) i luften. Fare for rust i armering

Fuktig: 16-19 vektprosent - 75-85 % RF, Fare for mugg, stripet borebille

Meget fuktig: 20-27 vektprosent - 85-100 % RF, Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille

Vått: Over 27 vektprosent -100 % RF, Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Kostnadsoverslag knyttes til fjerning av trevirke, og ikke til en eventuell ny oppbygging.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Antatt etablert ifm bygging av tilbygg på starten av 80 tallet.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

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 blir målt til 85 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Trevinduer med koblet glass.

Kjellervindu med 2 separate enkeltglass.

Ytterdør med glass.

Innvendige slette finerdører, delvis malte, samt at 2 av dørene i kjeller er hjemmesnekra dører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Kjellervinduer er fra byggeår. De fleste vinduene på boligen forøvrig er skiftet på tidlig 80 tall. 2 vinduer i 2. etasje er skiftet i 2018.

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?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

Det blir påvist sprekk i vindusglass på kjellervindu i trapp.

Flere vinduer er punkterte.

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Karmen er værslitte.

Flere vindu lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Omrammingsbord er ført helt ned på beslag.

Vinduer fra 2018 gis TG-1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

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

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000**

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Boligen ble tilbygd på tidlig 80 tall, og deler av kledningen er fra da. Ellers er store deler av kledningen fra byggeår.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres sprekker i kledningen.	
Det registreres stedvis råteskader i trekledning.	
Kledningen er stedvis værslitt.	
Det er stedvis benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
Det er stedvis registrert manglende bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging): Opprinnelig bygg

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Det er etablert en luke i taket for adkomst til loft, det er ikke etablert noen nedfellbar stige.	
Inspeksjon er foretatt fra gardintrapp i loftsluke, så inspeksjonen er noe begrenset.	
Loftet er et uisolert kaldloft med synlig trekonstruksjon.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
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

Nb! Kontroll av loft ble utført i 2023, og omtalte punkter er fra da. Det var ikke mulig å kontrollere loftet på denne befaringen da boligen er tom og det ikke var gardintrapp tilstede. For oppdatert informasjon må loftet kontrolleres på nytt når det er mulig.

Det registreres fuktmerker i sperrer ved pipa.

Med bruk av fuktmåler, måles høyt fuktinnhold i konstruksjonen (en vektprosent på 21,6).

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12% eller under 60 % RF

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk eller 60-75 % RF (Relativ fuktighet) i luften. Fare for rust i armering

Fuktig: 16-19 vektprosent - 75-85 % RF, Fare for mugg, stripet borebille

Meget fuktig: 20-27 vektprosent - 85-100 % RF, Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille

Vått: Over 27 vektprosent -100 % RF, Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Det registreres spor etter mus, og det som antas å være barkebille. Spor etter barkebille registreres på en takbjelke.

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

Tiltenkt luftespalte er redusert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Bedre ventilering anbefales etablert.

Nærmere kontroll av taktekking/beslag ved pipe anbefales pga fukt i trevirke ved pipen, og eventuelle lekkasjepunkter må utbedres.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging): Tilbygg

Type loft	Kaldtloft
Det er etablert en luke i taket for adkomst til loft, det er ikke etablert noen nedfellbar stige.	
Konstruksjonen er oppbygd med w-takstoler.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
<p>Nb! Kontroll av loft ble utført i 2023, og omtalte punkter er fra da. Det var ikke mulig å kontrollere loftet på denne befaringen da boligen er tom og det ikke var gardintrapp tilstede. For oppdatert informasjon må loftet kontrolleres på nytt når det er mulig.</p> <p>Det registreres spor etter mus.</p> <p>Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres.	

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner er etablert etter byggeår, men det er ukjent når.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1

6.11 Takkonstruksjon

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

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

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

Det er ikke etablert noen luftespalter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.12 Takteking

Type teking Metallplater

Inspisert fra Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Taktekkingen er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Nei

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

Oppsummering av takteking**TG-1**

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Ja

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

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

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

Oppsummering av utstyr på tak**TG-3**

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

Det er etablert snøfangere over inngangsparti, men ikke rundt boligen forøvrig.

Det er krav til stige for adkomst for feier. Dette er etablert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres rundt boligen for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-2	
<p>Det er ikke foretatt kontroll av retningsavvik i kjeller da det stort sett er grovstøpte gulv og retningsavvik vil uansett forekomme.</p> <p>Det registreres stedvis knirk.</p> <p>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.</p> <p>Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på soverom i 1. etasje. Avviket er målt til 16 mm. Forøvrig registreres det målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.</p>	

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
<p>Det er etablert en vedovn på stuen og på kjøkkenet.</p>	
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?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-2**

Det registreres en del pussavskalling / sprekker i pipen rett under himling i 2. etasje.

Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken. Eventuelle feil og mangler, samt høyde over tak er derfor ikke mulig å kontrollere.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll av årsak til, og utbedring av pussavskalling oppunder himling i 2. etasje anbefales utført.

En ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen anbefales utført. Denne kontrollen er utført etter befaringen undertegnede foretok i 2023. Det henvises til denne rapporten for utfyllende informasjon.

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Det er etablert en eldre kjøkkeninnredning med dertil tilhørende slitasje.

Noen dører bør justeres.

Tilstandsgrad er satt ut i fra alder og slitasje.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Justeringer og vedlikehold må påregnes.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
<p>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.</p> <p>Det er ferdigattest på tilbygget.</p>	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
<p>Takhøyden måles til ca 197 cm i kjellerstue.</p> <p>Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.</p> <p>Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen.</p>	
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
<p>Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år og må byttes.</p>	

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Ja
Er det manglende drengåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1

6.19 Trapp: Kjellertrapp

Beskrivelse	
<p>Innvendig trapp er en lukket tretrapp.</p>	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Rekkverk måles til en høyde under 90cm.	
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.	
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspirer slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	
Høyde på rekkverk anbefales økt til 90 cm.	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.20 Trapp: Trapp mellom 1. og 2. etasje

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
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?	Nei
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 mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspirer slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.21 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er etablert en stakeluke på kloakkstammen plassert på bod i kjelleren.

Det registreres sen avrenning fra dusj.

Det meste av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivarettatt på annen måte. Det registreres en vakumventil på kaldloft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av sen avrenning fra dusj anbefales utført.

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

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	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?	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**

De fleste vannrørene i boligen er antatt fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Deler av vannrør i kjeller er ikke isolerte og potensielt utsatt for frost.

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

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

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

6.23 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år Nei

Type sikringer Automatsikringer

Type anlegg Åpent

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Deler av det elektriske anlegget er oppgradert siden 2018.

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? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Boligen har i all hovedsak et eldre elanlegg selv om det er foretatt en del oppgraderinger i de siste årene.

Det er en sikring mer i skapet enn det som er oppført i kursfortegnelsen. Eier informerte om at disse ikke er tilkoblet noen kurs. Gjelder sikring nr 4 og nr 14.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i at deler av elanlegget er gammelt anbefales det på generelt grunnlag gjennomført en elkontroll.

6.24 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpen er etablert etter byggeår.	
Eier informerte om at pumpen er en brukt varmpumpe som ble installert av Semi elektro. Pumpen antas å være fra ca 2010, men det kan ikke fastslås med sikkerhet.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-3
Det er ikke kjent om det er noen oljetank på eiendommen.	
Varmepumpen sluttet å virke i desember 2024.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Varmepumpen må repareres eller skiftes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bod
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
1998
Størrelse
194 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.27 Våtrom: Bad 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 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
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	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-1
Sluk er plassert under dusjkabinett.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, et høyskap, et speilskap, dusjkabinett 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	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

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

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere.

6.28 Våtrom: Bad 2. etasje**Det er behov for totalrenovering av våtrommet!**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av våtrom**TG-3**

Badet er ikke i bruk, og hulltaking anses derfor ikke som nødvendig.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000****6.29 Støttemur**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant