

# Åsmund Vinjes veg 39 7715 STEINKJER

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1950

BRA: 219 m<sup>2</sup>

BRA-i: 184 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

17

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25315>

### 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

#### Balkong, terrasse, platting: Markterrasse/terrasse nede i hagen

##### Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,

Fundamenteringen/stolpene er skjeve og dårlig festet.

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

##### Anbefalte tiltak

Terrassen/plattingen bør rives og bygges opp på nytt.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

#### Utstyr på tak

##### Oppsummering

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

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

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

##### Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

Tilbygg mot sør med krypkjeller har ikke fått byttet dreneringen.

Grunnmursplast er stedvis synlig. Det kan ikke bekreftes at det er grunnmursplast rundt hele boligen.

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 observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling. Det ble målt en vektprosent fukt på 17,4 i trevirke ifm hulltaking.

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

### Anbefalte tiltak

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Med tanke på dreneringens alder kan behov for tiltak ut over å tilordne fall bort fra grunnmur være nært forstående, men når dette behovet kan oppstå er vanskelig å si noe om.

For videre omtale se "rom under terreng".

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

### Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

## Rom under terreng

### Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på soverom mot sør/vest.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12 vektprosent.

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering

Fuktig: 16-19 vektprosent. Fare for mugg, stripet borebille

Meget fuktig: 20-27 vektprosent. Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille

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

Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader. Det ble målt en vektprosent fukt på 17,4 ved piggmåling i trevirke ifm hulltaking.

### Anbefalte tiltak

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

## Balkong, terrasse, platting: Inntil husvegg mot sør og sørvest.

### Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

### Anbefalte tiltak

Oppretting av skjevheter og utskifting/overflatebehandling av trevirke må påregnes.

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Det blir påvist sprekke i vindusglass på soveromsvindu i kjeller.

Enkelte karmen er værslitte.

Enkelte innvendige dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Det registreres kondensering og fuktskader på innsiden av enkelte soveromsvinduer.

### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Sprukket glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energikonomisk synspunkt.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

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

Luftingen er stedvis begrenset av at markterrasse er bygd inntil kledningen, noe som begrenser luftsirkulasjonen på det området dette er gjort.

Det er stevis liten avstand mellom kledningen og bakken, noe som kan øke risikoen for fuktopptrekk, spesielt på vinterstid da det blir liggende snø helt opptil kledningen.

Kledningen er stedvis værslitt.

Noe manglende kledning på carport.

### Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

---

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

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

### Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres.

Nærmere inspeksjon av loftet anbefales utført når det er mulig.

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Det registreres stedvis avflassing av plastisol på takrenner.

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

### Anbefalte tiltak

En kontroll av takrenner anbefales utført når det er plussgrader og nedbør/smeltevann for å være sikker på at det ikke er lekkasjer.

Overflatebehandling av takrenner bør vurderes.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

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

---

### Anbefalte tiltak

Mose bør fjernes.

Tidspunktet for utskifting av takteking og undertak nærmer seg, men når det blir nødvendig er vanskelig å si noe om.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Det er pr i dag et garderobeskap plassert foran sotluken. Dette bør flyttes for å kunne komme til på sotluken, samt at garderobeskapet er å regne som brennbart materiale.

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

### Anbefalte tiltak

Garderobeskapet bør flyttes bort fra sotluke så den kan nås, samt for å få tilfredsstillende avstand til brennbart materiale.

Med tanke på pipens alder kan det ikke utelukkes behov for rehabilitering i nær fremtid, men det er vanskelig å fastslå når dette blir nødvendig.

---

## Trapp: Kjellertrapp

### 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 rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

---

## Trapp: Trapp til 2. etasje

### 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 rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Det registreres stakeluke på kjøkkenavløp på bod i kjelleren. Det er ikke registrert stakeluke til kloakk.

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.

---

### Anbefalte tiltak

Det bør undersøkes om staking på kloakk kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Med tanke på at deler av anlegget har nådd en alder der risikoen for skader øker, bør det vurderes å bytte ut de eldste delene av anlegget.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Fordelerskap er plassert på bad i 1. etasje.

Deler av røranlegget er fra byggeår og har nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer.

Stoppekran er plassert på bad i kjelleren.

### Anbefalte tiltak

Med tanke på alder og økende risiko for skader/lekkasjer på de eldste delene av anlegget bør de delene skiftes ut.

---

## Våtrom: Bad underetasje

### Oppsummering av overflater

Det er boret et hull i gulvskinnen til dusjhjørnet, så lekkasjevann vil nå sluk.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom vegg til garasje.

Det registreres stedvis misfarging av fuger.

### Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse bør utbedres.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Alder på tettesjiktet er ukjent.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Alder på tettesjikt bør kontrolleres om mulig.

---

## Våtrom: Bad 1. etasje

### Oppsummering av overflater

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

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

### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dette avviket, men forholdet med bom i flis anbefales overvåket over tid. Om flisefuger eller fliser sprekker bør tiltak for utbedring iverksettes.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

---



### Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

---

## Våtrom: Bad 2. etasje

### Oppsummering av overflater

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Maling på gulvflis flasser av stedvis.

### Anbefalte tiltak overflater

Gulvflis bør males på nytt.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er brukt trelekter til spilevegg mot dusjsonen. Disse vil ikke tåle belastningen av fritt vann over tid.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Alder på tettesjikt bør undersøkes og fastslås om mulig.

Trespiler mot dusjsone bør overflatebehandles med fuktbestandig maling.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

---

## Våtrom: Vaskerom underetasje

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

---

## 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 bør etableres og inspeksjon av krypkjelleren utføres når det er mulig.

---

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er utført noen justeringer på rominndeling samt bruksendring av rom iht godkjent byggetegninger.

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

Rømningsvinduer på soverommene i kjeller er for høyt opp på veggen til at de er godkjente som rømningsveg. Det må etableres en fastmontert stige, eller tilsvarende under vinduene for at de kan regnes som godkjent rømningsveg.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
2.12.2024

Rapportdato  
10.12.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Arne Jørgen Påsche  
Navn: Monica Leren

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Nei

Undertegnede har ikke motatt egenerklæringen.

### Informasjon om bygningsesakkyndig

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

Norconsult 

#### Om bygningsesakkyndig:

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: Åsmund Vinjes veg 39, 7715 Steinkjer  
Kommunenr: 5006 Gårdsnr: 197 Bruksnr: 1014 Festenr:  
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:  
Byggeår: 1950 - Hentet fra tidligere tilstandsrapport på samme bygg.  
Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong og lecablokker. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass og kobla glass.

Flere overflater er nylig renoverte. En god del eldre overflater gjenstår, og disse har normal bruksslitasje mtp alder. Stedvis noe uferdig arbeid/overflater i/på boligen.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1990	Ny drenering på boligen, unntatt er tilbygg mot sør som har krypkjeller. Opplyst i tidligere tilstandsrapport samme bygg.	Nei
1991	Ny takteking. Opplyst i tidligere tilstandsrapport samme bygg.	Nei
2002	Bad og vaskerom etablert i kjeller. Opplyst i tidligere tilstandsrapport.	Nei
2008	De aller fleste vinduene i boligen ble skiftet i 2008. Vinduer i tilbygg mot sør er fra 1995. Bordkledningen er i all hovedsak skiftet i etapper i perioden 2004-2009. Lagt ny	Nei

vannledning fra kommunalt tilkoblingspunkt og inn til boligens grunnmur. Skiftet avløpsrør fra bolig til kommunalt tilkoblingspunkt. Alt opplyst i tidligere tilstandsrapport samme bygg.

2009	Tilbygd garasje m/bod og takterrasse mot nord. Opplyst i tidligere tilstandsrapport samme bygg.	Nei
2014	Renovert bad i 1. etasje. Opplyst i tidligere tilstandsrapport samme bygg.	Nei
2022	Monterte ny varmepumpe. Opplyst av eier.	Nei
2023	Ny kjøkkeninnredning og en del nye rørføringer til kjøkkenet. Renoverte stue, kjøkken og spisestue med nye veggplater, takplater og laminatgulv. La flis på murpipe. Tatt bort enkelte delingsvegger. Overflatebehandlet flere innvendige vegger. Etablerte liten støttemur på gårds plass. Etablerte lite takoverbygg på terrasse/platting. Tok bort badekar på bad i 2. etasje, etablerte spilevegg, glassdør og dusj, la vinylflis utenpå flis på 2 vegger og malte gulvet. Diverse småarbeider på el-anlegget ifm fjerning av vegger og etablering av ny kjøkkeninnredning. Etablerte platting ved inngangsparti. Etterisolerte på loftet. Alt opplyst av eier. Det er fremlagt dokumentasjon på deler av arbeidet.	Ja
2024	Monterte ny ytterdør med kodelås. Etablerte carport med takterrasse og utvendig trapp. Ny vedovn på stue. Alt opplyst av eier. Godkjenning på tilbygg av carport/takterrasse fra kommunen er forevist, men ikke dokumentasjon fra utførende.	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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	53	53	0	0	0
1. etasje	112	84	28	0	57
2. etasje	54	47	7	0	37
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>219</b>	<b>184</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>94</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	52	44	8	Gang, bad, vaskerom og 2 soverom.	2 boder.
1. etasje	112	84	28	Entre, bad, gang, stue, kjøkken og tv-stue.	Garasje og bod. Begge er BRA-e.
2. etasje	54	45	9	Gang, 2 soverom, bad og 2 hobbyrom.	Innvendig bod og utvendig bod.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>218</b>	<b>173</b>	<b>45</b>		

## Kommentar til arealberegning

Deler av areal på utvendig bod i 2. etasje er ikke regnet som målbart areal pga for lav takhøyde.

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

Eventuelle avvik i ny og gammel arealstandard skyldes avrundingsregler.

Det er også en carport ved garasjen. Carporten er ikke arealmålt.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere tilstandsrapport opplyser at det ble lagt ny drenering på boligen i 1990, unntatt er tilbygg mot sør som har krypkjeller.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	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-2

Tilbygg mot sør med krypkjeller har ikke fått byttet dreneringen.

Grunnmursplast er stedvis synlig. Det kan ikke bekreftes at det er grunnmursplast rundt hele boligen.

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 observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling. Det ble målt en vektprosent fukt på 17,4 i trevirke ifm hulltaking.

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

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terreng 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.

Med tanke på dreneringens alder kan behov for tiltak ut over å tilordne fall bort fra grunnmur være nært forestående, men når dette behovet kan oppstå er vanskelig å si noe om.

For videre omtale se "rom under terreng".

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Grunnmurer av plasstøpt betong med innslag av gråstein for den eldste delen. Utvendig malt over terreng. Leca grunnmur på tilbygg mot nord, utvendig pusset over terreng.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

## 6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av kryp kjeller</b>	<b>TG-IU</b>
Kryp kjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en kryp kjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Adkomst til kryp kjelleren bør etableres og inspeksjon av kryp kjelleren utføres når det er mulig.	

## 6.4 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
<b>Oppsummering av støttemur</b>	<b>TG-1</b>

## 6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Underetasjen antas innredet i perioden 1990 til 2009 ut fra opplysninger fra tidligere takstrappport.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på soverom mot sør/vest.</p> <p>Fukt oppgis i vektprosent i treverk. Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene? Tørt: Fukttinnhold under 12 vektprosent. Akseptabelt fukttinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering Fuktig: 16-19 vektprosent. Fare for mugg, stripet borebille Meget fuktig: 20-27 vektprosent. Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille Vått: Over 27 vektprosent. Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.</p> <p>Det måles et fukttinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader. Det ble målt en vektprosent fukt på 17,4 ved piggmåling i trevirke ifm hulltaking.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.	

## 6.6 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse hovedinngang

Type	Platting
Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Plattingen ble etablert i 2024 - opplyst av eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>



## 6.7 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse/terrasse nede i hagen

Type	Platting
Det er etablert en terrasse/markterrasse i impregnerert trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeider på balkongen/terrassen etter byggeår, men det er ukjent når.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-3</b>
Det registreres skjevheter i konstruksjonen, Fundamenteringen/stolpene er skjeve og dårlig festet. Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Terrassen/plattingen bør rives og bygges opp på nytt.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

## 6.8 Balkong, terrasse, platting: Inntil husvegg mot sør og sørvest.

Type	Platting
Det er etablert en terrasse/markterrasse i impregnerert trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeider på balkongen/terrassen etter byggeår, men det er ukjent når.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres skjevheter i konstruksjonen, Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Oppretting av skjevheter og utskifting/overflatebehandling av trevirke må påregnes.	

## 6.9 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

Type	Takterrasse
Det er etablert en takterrasse over garasje. Denne er nylig utvidet og det er etablert takterrasse over carport som er etablert bortenfor garasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takterrassen ble etablert i 2009. Opplyst i tidligere tilstandsrapport samme bygg. Terrassen ble utvidet i 2023/2024.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
<p>Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.</p> <p>Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.</p> <p>Takterrassen er teknet med papp.</p> <p>Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert.</p> <p>Ikke kontrollert pga. terrassebord.</p> <p>Den eldste delen av terrassen har noe slitte terrassebord og slitt rekkverk. Overflatebehandling av dette anbefales utført.</p>	

## 6.10 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Ytterdør og terrassedører med glass. Ytterdøren er nylig skiftet.	
Et gammelt kjellervindu med koblet glass. Dette vinduet er blendet av pga tilbygd garasje.	
To gamle kjøkkenvinduer er igjenkledd.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet i perioden 1995 til 2008. Opplyst i tidligere tilstandsrapport på samme bygg. Ytterdøren er oppyst montert i 2024.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karm, 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
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Det blir påvist sprekk i vindusglass på soveromsvindu i kjeller.	
Enkelte karm er værslitte.	
Enkelte innvendige dører tar i karm/terskel og har behov for justering.	
Det registreres kondensering og fuktskader på innsiden av enkelte soveromsvinduer.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Overflatebehandlinger må påregnes.	
Justeringer/smøring anbefales.	
Sprukket glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.	

## 6.11 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bordkledning er i all hovedsak skiftet i 2004, 2008 og 2009. Opplyst i tidligere tilstandsrapport samme bygg.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei

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?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-2</b>
<p>Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktagninger med kniv for kontroll av råteskader.</p> <p>Luftingen er stedvis begrenset av at markterrasse er bygd inntil kledningen, noe som begrenser luftsirkulasjonen på det området dette er gjort.</p> <p>Det er stevis liten avstand mellom kledningen og bakken, noe som kan øke risikoen for fuktopptrekk, spesielt på vinterstid da det blir liggende snø helt opptil kledningen.</p> <p>Kledningen er stedvis værslitt.</p> <p>Noe manglende kledning på carport.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

## 6.12 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
<p>Innvendig et det er etablert en luke i taket for adkomst til loft på opprinnelig del av boligen, men det er ikke etablert noen nedfellbar stige. Inspeksjonen er derfor begrenset til det som er synlig fra gardintrapp i luken.</p> <p>Loft over tilbygg har luke på gavlvegg for inspeksjon.</p>	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet på opprinnelig del av boligen. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.</p> <p>Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres.</p> <p>Nærmere inspeksjon av loftet anbefales utført når det er mulig.</p>	

## 6.13 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp ble skiftet samtidig med taktekking i 1991. Takrenne mot øst er senere skiftet i 2009.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres stedvis avflassing av plastisol på takrenner.	
Det var minusgrader på befaringen, så eventuelle lekkasjer vil ikke være oppdaget.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En kontroll av takrenner anbefales utført når det er plussgrader og nedbør/smeltevann for å være sikker på at det ikke er lekkasjer.	
Overflatebehandling av takrenner bør vurderes.	

## 6.14 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.15 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekkingen ble skiftet i 1991. Opplyst i tidligere tilstandsrapport samme bygg.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-2</b>
<p>Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.</p> <p>Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Mose bør fjernes.</p> <p>Tidspunktet for utskifting av taktekking og undertak nærmer seg, men når det blir nødvendig er vanskelig å si noe om.</p>	

## 6.16 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
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-3</b>
<p>Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.</p> <p>Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.</p> <p>Det er krav til stige for adkomst for feier. Det er etablert godkjent takstige.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.</p>	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

## 6.17 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
<p>Etasjeskille er et trebjelkelag.</p>	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn****TG-1**

Det registreres små målbare skjevheter på opptil 15 mm, men tiltak anses ikke som nødvendig.

Det registreres stedvis knirk.

**6.18 Ildsted/Skorstein**

Type pipe Tegl

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

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? Ja

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra taket

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Nei

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

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

Det er pr i dag et garderobeskap plassert foran sotluken. Dette bør flyttes for å kunne komme til på sotluken, samt at garderobeskapet er å regne som brennbart materiale.

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Garderobeskapet bør flyttes bort fra sotluke så den kan nås, samt for å få tilfredsstillende avstand til brennbart materiale.

Med tanke på pipens alder kan det ikke utelukkes behov for rehabilitering i nær fremtid, men det er vanskelig å fastslå når dette blir nødvendig.

**6.19 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-0**

Ny kjøkkeninnredning fra 2023.

## Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>

## 6.20 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er utført noen justeringer på rominndeling samt bruksendring av rom iht godkjent byggetegninger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger en ferdigattest ifm etablering av tilbygg fra 1978.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Rømningsvinduer på soverommene i kjeller er for høyt opp på veggen til at de er godkjente som rømningsveg. Det må etableres en fastmontert stige, eller tilsvarende under vinduene for at de kan regnes som godkjent rømningsveg.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.21 Trapp: Kjellertrapp

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 rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

**6.22 Trapp: Trapp til 2. etasje**

## Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

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 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
Deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av våtrom i perioden 2002 til 2014. Opplyst i tidligere tilstandsrapport på samme bygg. Deler er skiftet ifm oppgradering av kjøkken i 2023.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres stakeluke på kjøkkenavløp på bod i kjelleren. Det er ikke registrert stakeluke til kloakk.	
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.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det bør undersøkes om staking på kloakk kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Med tanke på at deler av anlegget har nådd en alder der risikoen for skader øker, bør det vurderes å bytte ut de eldste delene av anlegget.	

## 6.24 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Synlige vannledninger er av kobber og "rør i rør" system.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom i perioden 2002 til 2014. Deler av rør ble skiftet ifm oppgradering av kjøkken i 2023.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	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
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
<p>Fordelerskap er plassert på bad i 1. etasje.</p> <p>Deler av røranlegget er fra byggeår og har nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer.</p> <p>Stoppekran er plassert på bad i kjelleren.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med tanke på alder og økende risiko for skader/lekkasjer på de eldste delene av anlegget bør de delene skiftes ut.	

## 6.25 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Sikringsskap er skiftet i 2009.</p> <p>Elanlegget er delvis oppgradert i perioden 2009 til 2010.</p> <p>Det ble etablert elbil-lader i 2023.</p> <p>Det er gjort en del mindre installasjoner ifm renovering av stue og kjøkken i 2023.</p>	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler 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

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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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.

## 6.26 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2017	
Størrelse	
287 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
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>

## 6.27 Ventilasjon

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

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og malt panel og flis på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2002. Opplyst i tidligere tilstandsrapport.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Det er boret et hull i gulvskinnen til dusjhjørnet, så lekkasjevann vil nå sluk.	
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom vegg til garasje.	
Det registreres stedvis misfarging av fuger.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Misfarget fugemasse bør utbedres.	

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

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

Nei

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

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

Alder på tettesjiktet er ukjent.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Alder på tettesjikt bør kontrolleres om mulig.

### Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-1

Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt da vegger grenser mot annet våtrom, eller er yttervegger.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (på fliser på gulv og vegger) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt på veggene, men noe forhøyede verdier på gulvet. Eier informerte om at dusjen er i bruk til vanlig så det vil være naturlig at det er noe forhøyede verdier pga at det vil være noe fukt i limsjiktet mellom membran og fliser.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble renoverert i 2014. Opplyst i tidligere tilstandsrapport.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.	
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Badet fungerer med dette avviket, men forholdet med bom i flis anbefales overvåket over tid. Om flisefuger eller fliser sprekker bør tiltak for utbedring iverksettes.	
<b>Membran, tettesjikt og sluk</b>	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

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

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

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

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

**Sanitærutstyr**

## Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, innfellbare dusjvegger og opplegg til vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterne til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?

Nei

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

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

**Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**

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 stue.

Det opplyses om at veggen det er tatt hull i er en tykk trevegg, og hullet går ikke langt inn i veggen.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

**Dokumentasjon**



Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

## 6.30 Våtrom: Bad 2. etasje

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Gulv med malte fliser. Vinylflis og malte plater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinylfliser er lagt utenpå eksisterende fliser. Dusjdør og dusjvegg ble montert. Alt dette er utført i 2023 - opplyst av eier.

Badet er oppgradert av tidligere eier før dette ble gjennomført, men det er ukjent når.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

#### Oppsummering av overflater

TG-2

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Maling på gulvflis flasser av stedvis.

#### Anbefalte tiltak overflater

Gulvflis bør males på nytt.

### 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?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Det er brukt trelekter til spilevegg mot dusjsonen. Disse vil ikke tåle belastningen av fritt vann over tid.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Alder på tettesjikt bør undersøkes og fastslås om mulig.	
Trespiler mot dusjsone bør overflatebehandles med fuktbestandig maling.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett og en dusjnise.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.	
<b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>	
Fuktskade i servantskap bør utbedres.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

### Fuktmåling

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

**Oppsummering av fukt****TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende bod.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

**Nei**

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

**6.31 Våtrom: Vaskerom underetasje****Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og malt panel og malt betong på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

**Ja**

Rommet er oppgradert i 2002.

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?

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

**Oppsummering av overflater****TG-1**

Det registreres hulrom under enkelte fliser, men ikke så mye at det regnes som bom i flis.

**Membran, tettesjikt og sluk**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

**Nei**

Type sluk

**Plast**

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

**Nei**

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

**Ja**

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.	

### Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>

### Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong eller annet våtrom, og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

## 6.32 Toalettrom

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

## 6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.34 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant