

Bekkavegen 4A 7717 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1963

BRA: 213 m²

BRA-i: 213 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

3

TG-2

21

TG-3

8

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, 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/24622>

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: Betongtrapp til hovedinngang

Oppsummering

Registrerer noe skadet og løse skiferstein i trapp

Det registreres skader i konstruksjonen som krever tiltak.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører: kjellervindu og ytterdør

Oppsummering

Det registreres punktert glass i vinduer på soverom som har 2-lags glass.

Karmer er værslitte.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering. Ytterdør er værslitt og sveller.

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

Anbefalte tiltak

Utskifting av ytterdør og vinduer pga skade/slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Etasjeskille og gulv på grunn: gulv sokkeletasje

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet over 20mm.

En del malingsavflassing.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger.

Anbefalte tiltak

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

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Toalettrom: Sokkeetasje

Oppsummering

Rommet har støpt golv på grunn.
Oppvarming via panelovn på vegg.
Golv er belagt med flis, vegger har ubehandlet panel og folierte plater i himling.
Innredet med golvmontert klosett, enkel servant.

Lekkasje i blandebatteri samt varmvanns krane lar seg ikke åpne på befaringsdagen.
Mangelfull ventilasjon på toalettrom.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å oppgradere blandebatteri til servant.
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp: ved vindfang 1. etasje

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.
Bratt trapp med lav takhøyde i trappestikk.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Elektrisk

Oppsummering

Eiendommen blir solgt som et dødsbo, og det er usikkert om det finnes en erklæring om samsvar for eventuelle elektriske arbeider eller installasjoner som er gjort etter 1. januar 1999 ut over kommenterte el-arbeid.

En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet

Det registreres dårlig innfesting på elektrisk utstyr ved en bryter i kjellerstue samt skader på bryterdeksel i kjellerstue og 1. etasje ved trapp,

Anbefalte tiltak

Det registreres berøringsfare og større feil på anlegget. En utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad 1. etasje

Oppsummering

Badet i 1. etasje renoverert og oppgradert i 1981 i følge eier.

Rommet har støpt golv med påstøp på trebjelkelag.

Fli slagte golv med sokkelflis. Baderomsplater på vegger. Malte plater i himling.

Rommet inneholder et veggmontert dusjgarnityr og dusjforheng med plastlist på golv. Enkel servant og speil.

Soilsluk i golv, ingen synlig membran/slukmansjett ved slukens klemring.

Rommet har mekanisk avtrekk i tak og naturlig avtrekk i vegg.

Fallforhold på golv og overrenningshøyde mot tilstøtende rom er vurdert tilfredsstillende.

Ingen utslag ved fuktsøk i utsatte områder.

Manglende tilluft reduserer rommets kapasitet på avtrekk betydelig.

Sluket er et soilsluk fra opprinnelig byggeår. Sluk av denne typen og alder vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Blant annet at materialet i seg selv er usikkert på grunn av lang levetid, men også fordi klemring for god tetting av membran rundt sluk mangler. Eldre soilsluk kan isolert sett under enkelte forhold likevel fortsatt kunne fungere, men det er usikkerhetsmomenter en skal være oppmerksom på. Veldig generelt er sluk som er eldre enn 40 år utsatt for materialskader.

Vindu er plassert i våtzone, vinduskarm har noe fuktmerker og malingsavskalning, skadeutsatt løsning.

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales.

Tilstandsgrad er satt ut fra observasjoner og alder.

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

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

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

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

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og hulltaking i utforet vegg. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen.

Terreng på øvre side av eiendommen med fall fra og delvis mot boligen. Fall mot boligen øker risiko for vanninntrenging i kjeller.

nedenfor boligen er det skrånende tomt, godt fall ut fra grunnmurer. Registrerer at der er laget en liten avrenningsgrøft på gårdsplassen som leder overflatevann bort fra bygning.

Takvann er ført kontrollert til rør i grunnen, det er ikke kjent om drenering og taknedløp har samme utløpsrør.

Anbefalte tiltak

En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte. Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Utvendig murvegger pusset og malt over terreng. Delvis innredet kjeller med innvendige utforede vegger kledd med stående panel. Sokkeletasje har innforet murt sokkelkant med pålagt grus mot yttermur og dampspørre på hovedbyggets østvegg, etter fuktinntregning like etter byggeåret i følge tidligere takst.

Anbefalte tiltak

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

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater på gulv og vegger indikeres fukt.

Registrerer synlig fuktighet på oppbygget mur i kjellerstue mot gang m/trapp.

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu, dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

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

God ventilering bør opprettholdes.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

En del malingsavskalling på mur under balkong.

Terrassebord er værslitt.

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

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

Åpning mellom terrassebord og rekkverk er 76 mm og større en forskriftskrav pr dags dato.

Det registreres manglende tetting i overgang gulv og vegg.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Utbedring av betongmur og tettesjikt på lecaplank dekke under balkong må påregnes.

Sikring av stor åpning mellom terrassebord og rekkverk må påregnes med tanke på personsikkerhet.

Balkong, terrasse, platting: markterrasse mot sør/vest

Oppsummering

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører: Vinduer fra 1985 og ytterdør

Oppsummering

Karmer er værslitte.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Ytterdør har noen hakk og sår.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Det er redusert lufting av liggende kledning. Dette kan føre til redusert levetid på kledning.
Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Ved visuell kontroll og stikktagninger med spiss gjenstand på tilfeldig valgte plasser ble det ikke registrert råte eller andre skader.

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

Anbefalte tiltak

Jevnlig rengjøring og overflatebehandling må påregnes.
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Tiltent luftespalte ved raft er redusert.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av kald-loft og innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløprør av metall med avløp til grunnen.
TG 2 gis på grunnlag av alder på takrenner og nedløp.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Undertaket er et eldre bølgeeternitt tak, bølgeeternitt av denne alder inneholder asbest. Så lenge dette ligger uberørt frigjøres ikke asbestfiber, bearbeiding/riving er underlagt strenge forskriftskrav.

Noe eldre fuktmerker på treverk ved pipe. Piggmålinger i trekonstruksjoner på kaldloft viser verdier som betraktes som tørt trevirke.

Noe isolasjon som stenger for lufting langs raft, dette kan medføre kondensproblemer.

Anbefalte tiltak

En utbedring av undertak av eternitt bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Metallplater og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Taktekkingen må påregnes oppgradert på sikt.

Etasjeskille og gulv på grunn: gulv 1. etasje

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

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.

Anbefalte tiltak

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Teglsteinspipe, kledd med stone wallfliser og teglstein i sokkel, 4 synlige sider. Sotluke i kjellerstue. Vedovn i kjellerstue med malt betonggulv som underlag.

Teglsteinpipe i 1. kledd med teglstein, 3 synlige sider. Vedovn på stue med flis/metalplate på gulv. Ubehandlet pipe på kvist, helbeslått pipe over tak.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Pipa er innkledd med isolasjon på kald-loft.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider på kald-loft (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken i 1. etasje er fra byggeåret.

Vinylbelegg på golv, ubehandlet brystningspanel malt glassfiberstrie på vegger og malte plater i himling. Plassbygd kjøkkeninnredning med malte skrog og malte fronter. Laminat benkeplate, stort oppvaskbeslag i stål med 2 kummer og riflet tørkeplass. Belegg på vegg over benkeplater. Avsatt plass til komfyr og kjøleskap.

Generell alders- og bruksslitasje på innredning.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

kjøkken anbefales og renoveres.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon pga aldersslitasje.

Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefaler og oppgradere mekanisk avtrekk samtidig med kjøkkeninnredning.

Toalettrom: 1. etasje

Oppsummering

Rommet har vinylbelegg golv på tregolv.

Vegger er belagt med tapet og malte plater i himling.

Innredet med golvmontert klosett.

Det er avtrekk via ventil mot bad, usikker på hvor effektiv ventilen fungerer.

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluftspalte under dør.

Trapp: Svingtrapp ved spisestue

Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

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

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

Registrerer noe slitasje i trinn

Anbefalte tiltak

Dagens krav til åpninger i trapper og rekkverk er maks. lysåpning 10 cm. Dette med tanke på barns sikkerhet. Krav til rekkverkshøyde er minimum 90 cm og det bør være returgelender.

Disse kravene ble gjeldende 1987, og var ikke gjeldende ved byggeår, slik at dette ikke er en feil eller mangel. Forholdet anbefales likevel utbedret på generelt grunnlag med tanke på sikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

Stakeluke påvist fra bod i sokkeletasje. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

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

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Hovedstoppekran og vannmåler er plassert på vaskerom i sokkel. Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen har naturlig ventilasjon, det er ikke påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt

Anbefalte tiltak

Oppgradering av ventilasjon må ses i sammenheng med annen oppgradering som omfatter tetthet og isolasjons i bygningen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.10.2024

Rapportdato
5.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: Avdøde Helga Pauline Aalberg

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Representant v/befaring: Stein Helge Aalberg sønn av avdøde.

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Boligen selges som dødsbo, egenerklæring er utfylt, men fullmaktshaver har begrenset kunnskap om boligen.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Vidar Nordgård

Telefon: 46978350

Firma: Norconsult

Epost: vidar.nordgard@norconsult.com

Adresse: Kongensgate 27, 7713 Steinkjer

Norconsult 



Om bygningssakkyndig:

Rådgivende Takstingeniør MNT

Egne premisser:

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: Bekkavegen 4A, 7717 Steinkjer

Kommunenr: 5006

Gårdsnr: 336

Bruksnr: 48

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1963 - Opplyst i tidligere takstrapport

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende og stående panel. Taket har saltaksform teknet med decra takplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

På eiendommen ligger en enebolig i 1 etasje pluss sokkel. Hovedinngang i 1. etasje, biingang i sokkel til vedbod og andre rom i 1. etasje. Utgang til veranda fra stue i 1. etasje.

På eiendommen ligger også en garasje med oppstilling for en bil.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1985	Tilbygg som inneholder stue i 1. etasje med boder i sokkel samt biingang.	Nei
2004	Bygget ny garasje	Nei
2006	Skiftet noen vinduer.	Nei
2014	Montert ny ytterdør.	Nei
2024	Malt utvendig fasader.	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.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	213	213	0	0	36
Garasje	29	0	29	0	0
Totalt m²	242	213	29	0	36

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje	107	107	0	0	10
1. etasje	106	106	0	0	26
Totalt m²	213	213	0	0	36

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkeletasje	107	72	35	Gang med trapp, arbeidsrom, vaskerom, kjellerstue med trapp, gang 2, verksted, wc, soverom	1 stk bod, verksted, vedbod.
1. etasje	106	106	0	Vindfang, trapperom, gang, wc , bad, kjøkken, spisestue, stue, 3 soverom	
Totalt m²	213	178	35		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	29	0	29	0	0
Totalt m²	29	0	29	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	29	0	29		Biloppstillingsplass
Totalt m²	29	0	29		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere takstrappport opplyser at drenering ble skiftet 1970.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

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

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

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og hulltaking i utforet vegg. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen.

Terreng på øvre side av eiendommen med fall fra og delvis mot boligen. Fall mot boligen øker risiko for vanninntrenging i kjeller.

nedenfor boligen er det skrånende tomt, godt fall ut fra grunnmurer. Registrerer at der er laget en liten avrenningsgrøft på gårdsplassen som leder overflatevann bort fra bygning.

Takvann er ført kontrollert til rør i grunnen, det er ikke kjent om drenering og taknedløp har samme utløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte. Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Grunnmur av betong på hovedbolig. Leca grunnmur på tilbygg.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
<p>Utvendig murvegger pusset og malt over terreng. Delvis innredet kjeller med innvendige utforede vegger kledd med stående panel. Sokkeletasje har innforet murt sokkelkant med pålagt grus mot yttermur og dampsperre på hovedbyggets østvegg, etter fuktinntregning like etter byggeåret i følge tidligere takst.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

TG-2

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
<p>Delvis innredet kjeller med innvendige utforede vegger kledd med stående panel. Sokkeletasje har innforet murt sokkelkant med pålagt grus mot yttermur og dampsperre på hovedbyggets østvegg, etter fuktinntregning like etter byggeåret i følge tidligere takstrapport.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Noe arbeider med innredning av kjeller ble utført på 1970 tallet samt når tilbygg ble montert i 1985.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	
<p>Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater på gulv og vegger indikeres fukt. Registrerer synlig fuktighet på oppbygget mur i kjellerstue mot gang m/trapp.</p> <p>Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu, dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.</p> <p>God ventilering bør opprettholdes.</p>	

TG-2

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
<p>Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.</p> <p>Det er etablert en balkong i impregnert trevirke mot sør/vest og er delvis takoverbygget. Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong er bygget i 1986.	
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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
<p>Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak. En del malingsavskalling på mur under balkong. Terrassebord er værslitt.</p> <p>Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. Åpning mellom terrassebord og rekkverk er 76 mm og større en forskriftskrav pr dags dato.</p> <p>Det registreres manglende tetting i overgang gulv og vegg.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Overflatebehandling må påregnes.</p> <p>Utbedring av betongmur og tettesjikt på lecaplank dekke under balkong må påregnes. Sikring av stor åpning mellom terrassebord og rekkverk må påregnes med tanke på personsikkerhet.</p>	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Betongtrapp til hovedinngang

Type	Annet
Betongtrapp	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Trapp er oppgradert, men ukjent årstall.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Registrerer noe skadet og løse skiferstein i trapp	
Det registreres skader i konstruksjonen som krever tiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.6 Balkong, terrasse, platting: markterrasse mot sør/vest

Type	Platting
Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utført oppgraderinger siden byggeår, men ukjent når dette er utført.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling må påregnes.	

6.7 Vinduer og dører: kjellervindu og ytterdør

Beskrivelse
Kjellervindu med koblet glass. Vinduer med 2-lags glass, stemplet 1985. Takoverbygd og utadslående ytterdør i sokkel, teak antatt fra 1985.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu med 2-lags glass og ytterdør er fra 1985.	
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	
TG-3	
<p>Det registreres punktert glass i vinduer på soverom som har 2-lags glass.</p> <p>Karmen er værslitte.</p> <p>Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.</p> <p>Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering. Ytterdør er værslitt og sveller.</p> <p>Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av ytterdør og vinduer pga skade/slitasje må påregnes.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.8 Vinduer og dører: Vinduer fra 1985 og ytterdør

Beskrivelse	
<p>Vinduer med 2-lags glass, stemplet 1979 og 1985.</p> <p>Fabrikkmalt ytterdør med 2-lags glass, stemplet 2014.</p> <p>2 stk vindu på stue med blyglass.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>1. etasje malte og lakkerte trevinduer med 2-lags glass stemplet 1985.</p> <p>2 stk vindu på stue med blyglass fra 1986.</p> <p>Vindu på bad malte trevinduer med 2-lags glass stemplet 1979.</p> <p>Takoverbygd og utadslående ytterdør, fabrikkmalt, døren har integrert 2-lags glass stemplet 2014.</p>	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

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

Karmer er værslitte.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Ytterdør har noen hakk og sår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.

6.9 Vinduer og dører: Vinduer fra 2006 og balkongdør

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Fabrikk malt balkongdør med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Balkongdør og vinduer fra 2006.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-1**

Vinduer og balkongdør med normal bruksslitasje ut fra alder. Jevnlig vedlikehold må påregnes.

6.10 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning, Betong, Leca

Boligen er i all hovedsag utvendig kledd med liggende behandlet trepanel.
Inngangsparti med stående behandlet trepanel.
Utvendig pusset og malt mur.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Fasadene ble overflatebehandlet i 2024.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det er redusert lufting av liggende kledning. Dette kan føre til redusert levetid på kledning. Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Ved visuell kontroll og stikktagninger med spiss gjenstand på tilfeldig valgte plasser ble det ikke registrert råte eller andre skader.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Kaldtloft

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?

Ja

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert. Det er foretatt en visuell inspeksjon av kald-loft og innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering bør forbedres.

6.12 Renner og nedløp

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Takrenner og nedløp er oppgradert samtidig med taktekking trolig i 1986.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-2**

Takrenner og nedløprør av metall med avløp til grunnen.
 TG 2 gis på grunnlag av alder på takrenner og nedløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

6.13 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?

Ja

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Undertaket er et eldre bølgeeternitt tak, bølgeeternitt av denne alder inneholder asbest. Så lenge dette ligger uberørt frigjøres ikke asbestfiber, bearbeiding/riving er underlagt strenge forskriftskrav.

Noe eldre fuktmerker på treverk ved pipe. Piggmålinger i trekonstruksjoner på kaldloft viser verdier som betraktes som tørt trevirke.

Noe isolasjon som stenger for lufting langs raft, dette kan medføre kondensproblemer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utbedring av undertak av eternitt bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

6.14 Taktekking

Type tekking

Metallplater

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Taktekking ble trolig skiftet i 1986 samtidig med tilbygg ble bygget.

Mangler dokumentasjon på at alder er riktig.

Heldekkende pipebeslag over tak. Montert nytt i 2019 i følge tidligere takstrappport.

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

Oppsummering av takteking**TG-2**

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Metallplater og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taktekkingen må påregnes oppgradert på sikt.

6.15 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Nei

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-1**

Det er etablert takteking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn: gulv 1. etasje

Type

Trebjelkelag, Annet

Etasjeskiller av trebjelkelag antatt med byggeårets standard. Registrerer etasjeskille av antatt prefabrikerte lecaelement på tilbygg.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.17 Etasjeskille og gulv på grunn: gulv sokkeletasje

Type	Støpt gulv på grunn
Støpt betong mot grunn.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
<p>Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.</p> <p>Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet over 20mm.</p> <p>En del malingsavflassing.</p> <p>Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger.</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> <p>Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.</p>	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

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?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
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
<p>Teglsteinpipe, kledd med stone wallfliser og teglstein i sokkel, 4 synlige sider. Sotluke i kjellerstue. Vedovn i kjellerstue med malt betonggulv som underlag.</p> <p>Teglsteinpipe i 1. kledd med teglstein, 3 synlige sider. Vedovn på stue med flis/metalplate på golv. Ubehandlet pipe på kvist, helbeslått pipe over tak.</p> <p>Pipa er en eldre teglsteinpipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinpiper ofte har et behov for rehabilitering.</p> <p>Pipa er innkledd med isolasjon på kald-loft.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider på kald-loft (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

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? Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkken i 1. etasje er fra byggeåret.
Vinylbelegg på golv, ubehandlet brystningspanel malt glassfiberstrie på vegger og malte plater i himling.
Plassbygd kjøkkeninnredning med malte skrog og malte fronter. Laminat benkeplate, stort oppvaskbeslag i stål med 2 kummer og riflet tørkeplass. Belegg på vegg over benkeplater. Avsatt plass til komfyr og kjøleskap.

Generell alders- og bruksslitasje på innredning.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

kjøkken anbefales og renoveres.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Mekanisk avtrekksvifte over kokeplass, starter ved enkel testing.

Er det registrert avvik på avtrekk? Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk har begrenset funksjon pga aldersslitasje.

Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefaler og oppgradere mekanisk avtrekk samtidig med kjøkkeninnredning.

6.20 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?	Nei
Det foreligger ferdigattester på altan fra 1975, tilbygg i 1986 og garasjer i 2004.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
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 Toalettrom: 1. etasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Rommet har vinylbelegg golv på tregolv.
Vegger er belagt med tapet og malte plater i himling.
Innredet med golvmontert klosett.

Det er avtrekk via ventil mot bad, usikker på hvor effektiv ventilen fungerer.
Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluftspalte under dør.

6.22 Toalettrom: Sokkeletasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner?	Nei

Oppsummering av toalettrom**TG-3**

Rommet har støpt golv på grunn.
Oppvarming via panelovn på vegg.
Golv er belagt med flis, vegger har ubehandlet panel og folierte plater i himling.
Innredet med golvmontert klosett, enkel servant.

Lekkasje i blandebatteri samt varmvanns krane lar seg ikke åpne på befaringdagen.
Mangelfull ventilasjon på toalettrom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å oppgradere blandebatteri til servant.
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader**Under 10 000****6.23 Trapp: Svingtrapp ved spisestue****Beskrivelse**

Innvendig trapp mellom 1. etasje sokkel fra spisestue er en svingtrapper i treverk. Åpne stusstrinn, inntrinn lakkert furu for øvrig lakkert trevirke.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp**TG-2**

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

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

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

Registrerer noe slitasje i trinn

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dagens krav til åpninger i trapper og rekkverk er maks. lysåpning 10 cm. Dette med tanke på barns sikkerhet. Krav til rekkverkshøyde er minimum 90 cm og det bør være returgelender.

Disse kravene ble gjeldende 1987, og var ikke gjeldende ved byggeår, slik at dette ikke er en feil eller mangel. Forholdet anbefales likevel utbedret på generelt grunnlag med tanke på sikkerhet.

6.24 Trapp: ved vindfang 1. etasje

Beskrivelse	
Innvendig trapp mellom 1. etasje og sokkel fra vindfang er en repostrapp, første del fra sokkel er en tett betongtrapp belagt med teppe, andre del ovenfor repo er en tretrapp. Åpne stusstrinn, inntrinn malt trevirke for øvrig malt trevirke.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Det er ikke etablert rekkverk i trappen. Bratt trapp med lav takhøyde i trappestikk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.25 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlig del av avløpsrør ut av boligen av soil, synlige innvendige avløpsrør av soil og plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Noe oppgradering av avløpsrør i forbindelse med renovering av bad i 1981.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Stakeluke påvist fra bod i sokkeletasje. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved eventuelle oppgraderinger av bad/vaskerom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.26 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Synlig del av vanninntak i plast og kobberør, synlige innvendige vannledninger i kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i 1981.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Hovedstoppekran og vannmåler er plassert på vaskerom i sokkel. Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.27 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av det elektriske anlegget er skiftet i 2020 Dette gjelder ny strømmåler i 2018. Bytte av defekt koblingsboks sokkeletasje og komfyrvakt på kjøkken i 2020.	

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Ja
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

TG-3

Eiendommen blir solgt som et dødsbo, og det er usikkert om det finnes en erklæring om samsvar for eventuelle elektriske arbeider eller installasjoner som er gjort etter 1. januar 1999 ut over kommenterte el-arbeid.

En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet

Det registreres dårlig innfesting på elektrisk utstyr ved en bryter i kjellerstue samt skader på bryterdeksel i kjellerstue og 1. etasje ved trapp,

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det registreres berøringsfare og større feil på anlegget. En utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.28 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe luft til luft er montert i 2019 iht tidligere takstrappport.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år.

6.29 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1981

Størrelse

152 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.

6.30 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg, spalteventiler i vindu og mekanisk avtrekk på kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Boligen har naturlig ventilasjon, det er ikke påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgradering av ventilasjon må ses i sammenheng med annen oppgradering som omfatter tetthet og isolasjons i bygningen.

6.31 Våtrom: Bad 1. etasje**Det er behov for totalrenovering av våtrommet!**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom**TG-3**

Badet i 1. etasje renovert og oppgradert i 1981 i følge eier.
Rommet har støpt golv med påstøp på trebjelkelag.
Flislagt golv med sokkelflis. Baderomsplater på vegger. Malte plater i himling.
Rommet inneholder et veggmontert dusjgarnityr og dusjforheng med plastlist på golv. Enkel servant og speil.
Soilsluk i golv, ingen synlig membran/slukmansjett ved slukens klemring.
Rommet har mekanisk avtrekk i tak og naturlig avtrekk i vegg.

Fallforhold på golv og overrenningshøyde mot tilstøtende rom er vurdert tilfredsstillende.
Ingen utslag ved fuktsøk i utsatte områder.

Manglende tilluft reduserer rommets kapasitet på avtrekk betydelig.
Sluket er et soilsluk fra opprinnelig byggeår. Sluk av denne typen og alder vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Blant annet at materialet i seg selv er usikkert på grunn av lang levetid, men også fordi klemring for god tetting av membran rundt sluk mangler. Eldre soilsluk kan isolert sett under enkelte forhold likevel fortsatt kunne fungere, men det er usikkerhetsmomenter en skal være oppmerksom på. Veldig generelt er sluk som er eldre enn 40 år utsatt for materialskader.
Vindu er plassert i våtsone, vinduskarm har noe fuktmerker og malingsavskaling, skadeutsatt løsning.
Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales.

Tilstandsgrad er satt ut fra observasjoner og alder.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000**

6.32 Våtrom: Vaskerom

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?

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.33 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje i ca. str. 30 kvm. Støpte såler og gulv. Vegger av bindingsverk, utvendig stående malt bordkledning.

Tak av tretakstoler, armert plast som undertak, tekket med profilerte stålplater.

Leddport med el. drift. egen dør inn til garasje samt hemsdør i gavl vegg over port.

Garasjen vurderes å være i god vedlikeholdsmessig stand.

6.34 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.36 Vannbåren varme

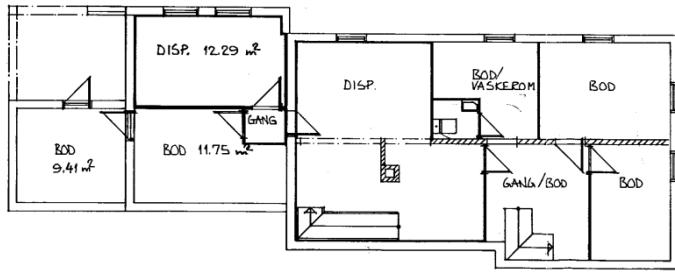
Tilgjengelighet

Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Enebolig

Sokkeletasje



1. etasje

