

# Hjelltrøvegen 18 7730 BEITSTAD

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1960

BRA: 192 m<sup>2</sup>

BRA-i: 171 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

6

TG-2

19

TG-3

2

TG-IU

2

# 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/24453>

### 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

### Utstyr på tak

#### Oppsummering

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

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

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 bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

#### Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Dimensjoneringen av taket bør kontrolleres ifm etablering av snøfangere for å være sikker på at konstruksjonen vil tåle belastningen av snølasten når snøen blir liggende på taket.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

### Våtrom: Bad i kjeller

#### 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 (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt på gulvet. Dette kan skyldes kappilærsug fra grunnen da det ikke var vanlig med fuktsperre mot grunnen på tiden boligen ble oppført.

#### Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

## Bygningsdeler med TG2

## Drenering

### Oppsummering

Det registreres bare stedvis bruk av grunnmursplast, og der det er etablert mangler det topplst på platen.

Alder på dreneringen er ukjent.

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

Det observeres et lite område med fuktmerker på panel i kjellerstuen, og det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling. Det ble målt en vektprosent fukt på 23,7.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12 vektprosent i treverk.

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

Fuktig: 16-19 vektprosent i treverk. Fare for mugg og stripet borebille.

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

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

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

### Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

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.

Tiltak på dreneringen kan ikke utelukkes.

For videre omtale se "rom under terreng".

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

Store deler av grunnmuren er innvendig utlektet og innkledd, så inspeksjonen er begrenset til synlige deler inn- og utvendig.

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

### Anbefalte tiltak

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

## Krypkjeller: Under soverom

### Oppsummering

Det er ufullstendig fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Det er små og få lufteventiler i krypkjelleren og det er ikke etablert noen lufting over tak for god luftsirkulasjon.

Det måles meget fuktig trevirke i krypkjelleren.

### Anbefalte tiltak

Utvendig 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.

Det anbefales å etablere plast mot hele grunnen i krypkjelleren for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Bedre lufting bør etableres.

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Karmer er værslitte.

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

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

### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av kjellervinduer må påregnes i nær fremtid.

## Yttervegger

### Oppsummering

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

Kledningen er stedvis værslitt.

Kledningen mangler overflatebehandling på skjærflater i bunnen, noe som øker risikoen for fuktopptrekk og fukt/råteskader i kledningen.

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

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Inspeksjonen er foretatt fra en frittstående stige i loftsluken, så inspeksjonen er begrenset til det som kan ses og nås fra luken.

Med bruk av fuktmåler, måles høyt fuktinnhold i konstruksjonen. Det ble målt en vektprosent fukt på 21,3 ved piggmåling i trevirke (taktroen) ved loftsluken.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12 vektprosent i treverk.

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

Fuktig: 16-19 vektprosent i treverk. Fare for mugg og stripet borebille.

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

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

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

Missfarging i overflater og fukt i konstruksjonen kan blant annet skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig dampspærre/luftlekkasjer fra oppholdsrom.

Det registreres ikke bruk av dampspærre i himlingen ved takluke, selv om det er ny kledning i himlingen. Det kan derfor ikke fastslås at det er etablert dampspærre.

### Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon bør etableres med luke med fastmontert stige.

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

Øvrige tiltak mot fukt kan ikke utelukkes.

Hele loftet bør kontrolleres når det er mulig.

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

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

Det registreres en svak svai/nedbøy i takflaten.

### Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Det er bulker i takplater.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

### Anbefalte tiltak

En nærmere inspeksjon av taktekking og beslag anbefales utført når det er mulig.

Påviste skader bør utbedres.

Det nærmer seg tiden for skifte av taktekking og undertak.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

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

Det registreres stedvis knirk.

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

### Anbefalte tiltak

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

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale på gulv. Avstandskravet er 30 cm.

Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken.

---

### **Anbefalte tiltak**

Ubrennbar plate på gulv foran sotluke bør etableres.

Pipe over tak bør kontrolleres når det er mulig.

Det henvises forøvrig til rapport fra brann/feiervesen.

---

## **Kjøkken**

### **Oppsummering av overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra nyere tid med profilerte fronter.

Kjøkkeninnredningen har stedvis små skader.

### **Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Utbedring av skader anbefales utført.

### **Oppsummering av avtrekk**

Avtrekket fungerer kun om knapp på avtrekket holdes inne.

### **Anbefalte tiltak avtrekk**

Avtrekket må repareres så man slipper å holde knappen inne.

---

## **Toalettrom**

### **Oppsummering**

Ved fuktsøk på gulv på rommet registreres det forhøyede fuktverdier, men ingen synlige fuktskader.

### **Anbefalte tiltak**

Nærmere undersøkelser av registrert forhøyede fuktverdier på gulvet anbefales utført.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for optimal ventilering.

---

## **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: 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

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

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

Det er ukjent om hele avløpsanlegget er skiftet, eller om det er gjenstående deler fra byggeår.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

### Anbefalte tiltak

Det bør om mulig undersøkes om hele avløpsanlegget er skiftet.

Tilstandsgrad er satt ut i fra at det ikke kan utelukkes at deler av anlegget har passert halvparten av forventet levetid.

Det er forøvrig ikke registrert behov for tiltak på anlegget bortsett fra å kontrollere nevnte forhold.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig i himling på bod i kjeller.

Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.

Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Deler av vannrør er ikke isolert og potensielt utsatt for frost. Eier informerte om at han ikke har opplevd problemer med frost.

Stoppekran er plassert på bad i kjeller.

### Anbefalte tiltak

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

Gamle vannrør bør kontrolleres jevnlig.

Avrenning til sluk eller avløp til åpen rørfordeling bør etableres.

---

## 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.

---

### Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres sprekker i servant.

Gummilist nederst på dusjdør er slitt.

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drengåpning.

Sprukket servant og slitt gummlist på dusjdør bør skiftes.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Rom under terreng

### Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Panelet på veggen er slått direkte på muren, og det var derfor ikke mulig å piggmåle bak panelet. Piggmåling ble derfor foretatt i selve panelet i stedet.

Det er et lite område med synlige fuktmerker, og ved det området måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader. Det ble målt en vektprosent fukt på 23,7.

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.

Innredning/bruksendring av kjellere er ikke å anbefale uten isolering av grunnmuren på utsiden.

Forholdet bør ses i sammenheng med punkt om «Drenering».

### Anbefalte tiltak

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

## Våtrom: 1. etasje

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Den ene sluken er delvis under vaskemaskin og tørketrommel, og kunne ikke løftes opp for kontroll av membran. Det er ikke synlig membran i rennesluken.

Utførelse av membran var ikke mulig å få kontrollert på befaringen.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Sluk under vaskemaskin/trommel bør kontrolleres når det er mulig å få løftet opp innerdel i sluk for å kontrollere bruk av membran.

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

Rom i kjeller har for små vindu til at de er godkjente som rømningsvinduer, og det er heller ikke godkjent ifm dagslysforhold.

Det er mulig å rømme fra kjellerstue og ut utvendig kjellernedgang som et alternativ til ut i gang og opp trapp, men det forutsetter at kjellerlemmen over kjellernedgangen ikke er stengt eller f.eks nedsnødd.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**30.10.2024**

Rapportdato  
**5.11.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: **Gøran Gipling**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? **Ja**

Eier har skrevet at han har bodd i boligen i 22 år, men har nok trykket på 2 tallet en gang for mye, da han har bodd der i noe over 2 år.

### Informasjon om bygningsakkyndig

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

Norconsult 

#### Om bygningsakkyndig:

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: **Hjelltrøvegen 18, 7730 Beitstad**

Kommunenr: **5006**      Gårdsnr: **384**      Bruksnr: **10**      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: **1960** - Basert på at tomten ble etablert sommeren 1959 - opplyst i ambita. Byggeåret er å anse som ca da det ikke er forevist noen dokumentasjon på det.

Boligtype: **Enebolig**

#### Generell beskrivelse av boligen:

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

Overflater med noen bruksmerker og slitasje på grunn av alder, men det registreres ikke skader/slitasje ut over det som kan forventes med tanke på alder.

Boligen ble kjøpt privat, og alle oppgraderinger/renovering (bortsett fra etablering av varmepumpe) er utført av tidligere eier, og det forefinnes ikke informasjon om når oppgraderinger/renovering er foretatt.

Eier opplyste om at portåpner i garasje ikke fungerer. Ny portåpner er bestilt og er opplyst at skal komme mandag 11/11-24, og den nye monteres så fort den er ankommet.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1975	Boligen ble tilbygd - basert på ferdiggattest datert 24/4-1975.	Nei

1980	Deler av boligen ble etterisolert og fikk nye vinduer - basert på godkjenning av byggemelding datert 8/5-1980.	Nei
1992	Boligen ble tilbygd med soverom og garasje - basert på midlertidig brukstillatelse på tilbygget datert 17/2-1992.	Nei
Nyere tid, årstall er ukjent.	Store deler av boligen er renoverert i nyere tid, men akkurat hva og når er ukjent. Det registreres at vinduer i 1. etasje er datostemplet 2013, 2014 og 2015, så det antas at mye av innvendige overflater i 1. etasje er renoverert i den perioden.	Nei
2022	Etablerte varmepumpe. Arbeid utført av Trønderservice AS.	Nei

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	192	171	21	0	37
Uthus	32	0	32	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>224</b>	<b>171</b>	<b>53</b>	<b>0</b>	<b>37</b>

### Bygning: Hovedbygg

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	36	36	0	0	0
1. etasje	120	99	21	0	37
2. etasje	36	36	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>192</b>	<b>171</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>37</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	36	24	12	Gang, kjellerstue, toalettrom og bad.	Bod
1. etasje	120	99	21	Entre, 2 soverom, trapperom, bad, stue og kjøkken.	Garasje.
2. etasje	36	36	0	Gang, loftstue og 2 soverom.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>192</b>	<b>159</b>	<b>33</b>		

## Bygning: Uthus

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	32	0	32	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	32	0	32		Bod/lagerrom og lagerrom/garasjeplass.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>32</b>		

## Kommentar til arealberegning

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

Himlingshøyde i kjeller er lavere enn standardhøyde, men er tilstrekkelig høy til at arealet regnes som målbart.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ukjent om dreneringen er skiftet, men det antas at det er gjort rundt deler av boligen da det registreres stedvis grunnmursplast rundt opprinnelig del av boligen, og det var ikke tatt i bruk enda da boligen ble oppført. Om dreneringen er skiftet, så er det ukjent om det bare er gjort rundt deler av boligen, og det er også ukjent når det eventuelt er utført. Alt dette bør undersøkes nærmere om mulig.	
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?	Ukjent
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

Det registreres bare stedvis bruk av grunnmursplast, og der det er etablert mangler det topplst på platen.

Alder på dreneringen er ukjent.

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

Det observeres et lite område med fuktmerker på panel i kjellerstuen, og det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling. Det ble målt en vektprosent fukt på 23,7.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12 vektprosent i treverk.

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

Fuktig: 16-19 vektprosent i treverk. Fare for mugg og stripet borebille.

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

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

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

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.

Tiltak på dreneringen kan ikke utelukkes.

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, Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-2</b>
Store deler av grunnmuren er innvendig utlektet og innkledd, så inspeksjonen er begrenset til synlige deler inn- og utvendig.	
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: Under stue

Beskrivelse	
Det er en krypkjeller under deler av huset. Det er adkomst til krypkjeller via gammelt vindu på bod i kjelleren.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Nei
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei



Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Målingen viser et akseptabelt fuktinnhold uten risiko for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Det ble målt en vektprosent fukt på 13,4.

#### Oppsummering av krypkjeller

TG-1

## 6.4 Krypkjeller: Under soverom

#### Beskrivelse

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

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller? Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet? Nei

Er det synlig sopp/råteskader? Nei

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

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren? Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Målingen viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Det ble målt en vektprosent fukt på 22 ved piggmåling i trevirke i krypkjelleren.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12 vektprosent i treverk.

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

Fuktig: 16-19 vektprosent i treverk. Fare for mugg og stripet borebille.

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

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

#### Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Det er ufullstendig fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Det er små og få lufteventiler i krypkjelleren og det er ikke etablert noen lufting over tak for god luftsirkulasjon.

Det måles meget fuktig trevirke i krypkjelleren.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utvendig 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.

Det anbefales å etablere plast mot hele grunnen i krypkjelleren for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Bedre lufting bør etableres.

## 6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Kjelleren er innredet til boligformål og boder.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Kjelleren er innredet etter byggeår, men det er ukjent når.	
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-IU</b>
<p>Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Panelet på veggen er slått direkte på muren, og det var derfor ikke mulig å piggmåle bak panelet. Piggmåling ble derfor foretatt i selve panelet i stedet.</p> <p>Det er et lite område med synlige fuktmerker, og ved det området måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader. Det ble målt en vektprosent fukt på 23,7.</p> <p>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.</p> <p>Innredning/bruksendring av kjellere er ikke å anbefale uten isolering av grunnmuren på utsiden.</p> <p>Forholdet bør ses i sammenheng med punkt om «Drenering».</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.	

## 6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
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

Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
<p>Det registreres små skjevheter på terrassen/verandaen, men ikke noe som tyder på konstruksjonssvikt.</p> <p>Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord og bjelker/søyler.</p> <p>Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.</p> <p>Det er en åpning i rekkverket mot en badestamp (badestampen er ikke i bruk). Åpningen er sikret på enkelt vis med to tverrliggende bord. Rekkverk bør kompletteres i det området. Forholdet gis TG-2.</p> <p>Overflatebehandling anbefales.</p>	

## 6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Innvendige fyllingsdører.	
Vinduer med 2-lags glass.	
Trevinduer med koblet glass.	
Ytterdør med glass.	
Heve skyvdør på stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Vinduer i 1. og 2. etasje har datostempling fra 2007, 2013, 2014 og 2015. Vinduer med kobla glass er fra byggeår.</p> <p>Flere innvendige dører er skiftet etter byggeår.</p> <p>Heve/skyvedør og ytterdør antas å være fra ca 2015.</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.

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av kjellervinduer må påregnes i nær fremtid.

## 6.8 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Store deler av boligen er etterisolert og har fått ny kledning. Årstall er ukjent, men antas å være ifm bytte av vinduer i perioden 2007 til 2015.

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?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

**Oppsummering av yttervegger****TG-2**

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

Kledningen er stedvis værslitt.

Kledningen mangler overflatebehandling på skjærflater i bunnen, noe som øker risikoen for fuktopptrekk og fukt/råteskader i kledningen.

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**

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

## 6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Det er etablert en luke i taket for adkomst til loft, det er ikke etablert noen nedfellbar stige.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Inspeksjonen er foretatt fra en frittstående stige i loftsluken, så inspeksjonen er begrenset til det som kan ses og nås fra luken.

Med bruk av fuktmåler, måles høyt fuktinnhold i konstruksjonen. Det ble målt en vektprosent fukt på 21,3 ved piggmåling i trevirke (taktroen) ved loftsluken.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12 vektprosent i treverk.

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

Fuktig: 16-19 vektprosent i treverk. Fare for mugg og stripet borebille.

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

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

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

Missfarging i overflater og fukt i konstruksjonen kan blant annet skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig dampspærre/ luftlekkasjer fra oppholdsrom.

Det registreres ikke bruk av dampspærre i himlingen ved takluke, selv om det er ny kledning i himlingen. Det kan derfor ikke fastslås at det er etablert dampspærre.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon bør etableres med luke med fastmontert stige.

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

Øvrige tiltak mot fukt kan ikke utelukkes.

Hele loftet bør kontrolleres når det er mulig.

## 6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når.	

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

**Oppsummering av renner og nedløp**

**TG-1**

## 6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Ja

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

**Oppsummering av takkonstruksjon**

**TG-2**

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

Det registreres en svak svai/nedbøy i takflaten.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

## 6.12 Takteking

Type teking

Metallplater

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Taktekingen er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når, men taktekingen er sannsynligvis fra da boligen ble tilbygd i 1991.

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?

Ikke kontrollert

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

Ja

**Oppsummering av takteking****TG-2**

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Det er bulker i takplater.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

En nærmere inspeksjon av takteking og beslag anbefales utført når det er mulig.

Påviste skader bør utbedres.

Det nærmer seg tiden for skifte av takteking og undertak.

**6.13 Utstyr på tak**

Er det krav til snøfanger?

Ja

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

Ja

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

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

Ja

**Oppsummering av utstyr på tak****TG-3**

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

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

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 bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Dimensjoneringen av taket bør kontrolleres ifm etablering av snøfangere for å være sikker på at konstruksjonen vil tåle belastningen av snølasten når snøen blir liggende på taket.

**Utbedringskostnader****50 000 - 150 000**

## 6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres små målbare skjevheter på opptil 15 mm, men tiltak anses ikke som nødvendig.	
Det registreres stedvis knirk.	
Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

## 6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert en eldre vedovn i kjellerstuen og en nyere vedovn på stuen i 1. etasje.	
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 bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale på gulv. Avstandskravet er 30 cm.	
Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken.	



#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ubrennbar plate på gulv foran sotluke bør etableres.

Pipe over tak bør kontrolleres når det er mulig.

Det henvises forøvrig til rapport fra brann/feierevesen.

## 6.16 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Ja

#### Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning fra nyere tid med profilerte fronter.

Kjøkkeninnredningen har stedvis små skader.

#### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utbedring av skader anbefales utført.

### Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Ja

#### Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekket fungerer kun om knapp på avtrekket holdes inne.

#### Anbefalte tiltak avtrekk

Avtrekket må repareres så man slipper å holde knappen inne.

## 6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Det er forevist ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på tilbyggene.

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

Rom i kjeller har for små vindu til at de er godkjente som rømningsvinduer, og det er heller ikke godkjent ifm dagslysforhold.

Det er mulig å rømme fra kjellerstue og ut utvendig kjellernedgang som et alternativ til ut i gang og opp trapp, men det forutsetter at kjellerlemmen over kjellernedgangen ikke er stengt eller f.eks nedsnødd.

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

Det nyeste brannslukkingsapparatet er 9 år gammelt. Nytt må snart kjøpes.

## 6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Ja

Type ventilasjon Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne? Nei

### Oppsummering av toalettrom

TG-2

Ved fuktsøk på gulv på rommet registreres det forhøyede fuktverdier, men ingen synlige fuktskader.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere undersøkelser av registrert forhøyede fuktverdier på gulvet anbefales utført.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for optimal ventilering.

## 6.19 Trapp: Kjellertrapp

### Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp med belegg på intrinnene.

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
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
<p>Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.</p> <p>Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.</p> <p>Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.</p>	

## 6.20 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
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
<p>Rekkverk måles til en høyde under 90cm.</p> <p>Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.</p> <p>Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.</p> <p>Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.</p>	

## 6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av avløpsrør er byttet etter byggeår, men omfanget av utskiftinger og når det er utført er ukjent. Synlige deler i kjeller er av nyere dato.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

### Oppsummering av avløpsrør

**TG-2**

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

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

Det er ukjent om hele avløpsanlegget er skiftet, eller om det er gjenstående deler fra byggeår.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør om mulig undersøkes om hele avløpsanlegget er skiftet.

Tilstandsgrad er satt ut i fra at det ikke kan utelukkes at deler av anlegget har passert halvparten av forventet levetid.

Det er forøvrig ikke registrert behov for tiltak på anlegget bortsett fra å kontrollere nevnte forhold.

## 6.22 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 vannledninger er skiftet ifm oppgradering av våtrom/kjøkken. Gjenstående deler fra byggeår har nådd en alder som tilsier at risikoen for skader øker. Tilstandsgrad er satt mtp at deler av anlegget har passert halvparten av forventet levetid.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

#### Oppsummering av vannledninger

TG-2

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig i himling på bod i kjeller.

Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.

Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Deler av vannrør er ikke isolert og potensielt utsatt for frost. Eier informerte om at han ikke har opplevd problemer med frost.

Stoppekran er plassert på bad i kjeller.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Gamle vannrør bør kontrolleres jevnlig.

Avrenning til sluk eller avløp til åpen rørfordeling bør etableres.

## 6.23 Elektrisk

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

#### Oppsummering av elektrisk

TG-0

Deler av anlegget er såpass gammelt at det bør vurderes utskiftinger.

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn den 4/11-2021, og det foreligger ikke pålegg på anlegget.

Undertegnede har ikke foretatt en kontroll av el-anlegget ut over det å få dokumentasjon på at det er foretatt en el-kontroll og at det ikke er pålegg på anlegget etter kontrollen.

## 6.24 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
-------------	------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe etablert i 2022.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-1</b>
For lengst mulig levetid og best mulig funksjon anbefales det gjennomført servicer med jevne mellomrom.	

## 6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1974	
Størrelse	
150 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
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.	

## 6.26 Ventilasjon

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

## 6.27 Våtrom: Bad i kjeller

<b>Det er behov for totalrenovering av våtrommet!</b>	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
<b>Oppsummering av våtrom</b>	<b>TG-3</b>
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 (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt på gulvet. Dette kan skyldes kappilærsug fra grunnen da det ikke var vanlig med fuktsperre mot grunnen på tiden boligen ble oppført.	
<b>Anbefalte tiltak</b>	
Badet må totalrenoveres.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>150 000 - 300 000</b>

## 6.28 Våtrom: 1. etasje

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er renoverert i nyere tid, men årstall er ukjent. Sannsynligvis en gang mellom 2010 og 2015, men det kan ikke fastslås med sikkerhet.	
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-1

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres hulrom under en gulvflis, men det er ikke tilstrekkelig til at det karakteriseres som bom i flis på rommet.

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er etablert en sirkulær plastsluk utenfor dusjnisen og en rennesluk inne i dusjnisen.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-IU

Den ene sluken er delvis under vaskemaskin og tørketrommel, og kunne ikke løftes opp for kontroll av membran. Det er ikke synlig membran i rennesluken.

Utførelse av membran var ikke mulig å få kontrollert på befaringen.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Sluk under vaskemaskin/trommel bør kontrolleres når det er mulig å få løftet opp innerdel i sluk for å kontrollere bruk av membran.

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, en dusjnise og opplegg til vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja



Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sisterner?	Ja
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det registreres sprekker i servant.</p> <p>Gummilist nederst på dusjdør er slitt.</p> <p>Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.</p>	
<b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>	
<p>Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drenering.</p> <p>Sprukket servant og slitt gummilist på dusjdør bør skiftes.</p>	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
<p>Det opplyses om at avtrekksviften er nylig skiftet, og den er noe mindre enn opprinnelig vifte, noe som er synlig der den er montert.</p>	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-0</b>
<p>Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.</p>	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
<p>Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende bod i kjeller. Hull er tatt i himling opp mot dusjsone.</p> <p>Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.</p>	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
<p>Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.</p>	

## 6.29 Støttemur

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

Tilgjengelighet

Ikke relevant