

# Bergvegen 6 A 7716 STEINKJER

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie

Byggeår: 1950

BRA: 210 m<sup>2</sup>

BRA-i: 179 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

13

TG-2

21

TG-3

2

TG-IU

1

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/16938>

### 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

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

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

##### Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

#### Våtrom: Bad 1. etasje

##### Oppsummering av overflater

Det er fall mot toalett, og ikke fall mot sluk. Det er bra oppbrett av gulvbelegg rundt rommet, så vann vil ikke komme ut av rommet.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga fall mot toalett i stedet.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

##### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Fall til sluk må etableres.

**Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000**

### Bygningsdeler med TG2

## Drenering

### Oppsummering

Det er ikke etablert grunnmursplast der dreneringen ikke er oppgradert.

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

Det observeres ingen fuktskader, men ved hulltaking måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling. Det ble målt 17,3 vektprosent fukt i trevirke.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12%.

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent. 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. Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

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

### Anbefalte tiltak

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.

Observasjon over tid anbefales for å se om forholdet er under utvikling.

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

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

På synlige deler av grunnmur registreres det riss/sprekker.

### Anbefalte tiltak

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

## Rom under terreng

### Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på spisestuen i sokkelen.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det ble målt 17,3 vektprosent fukt.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12%.

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent. 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. Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Ventilering av rom med spalteventiler i vindu på stue. Soverom har spalteventil på vindu og klaffventil på vegg. Spisestue/kjøkken har ikke mulighet til ventilering utover åpning av vindu.

### Anbefalte tiltak

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

Bedre ventilering bør etableres.

## Balkong, terrasse, platting: Luftebalkong over garasje

### Oppsummering

Det registreres noe svertesopp på undersiden av balkongen.

Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord.

Det registreres noe mose og malingsavskalling på rekkverk.

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

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

Balkongen er dekket med sinkplater. Selve beslaget er ikke mulig å kontrollere pga terrassebord.

### Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

---

## Balkong, terrasse, platting: Luftebalkong over markterrasse ved sokkel

### Oppsummering

Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord.

Det registreres malingsavskalling og mose på rekkverk.

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

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

### Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

---

## Vinduer og dører

### Oppsummering

En glassbyggerstein er sprukket.

Karmer er værslitte.

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

### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Glassbyggerstein anbefales skiftet.

Eldre kjøkkenvindu i sokkel med enkelt glass anbefales skiftet.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

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

Trekledning mangler stedvis overflatebehandling ved nedre del/kuttflater.

Kledningen er stedvis værslitt.

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

Det er musesperre bak kledningen, men den er stedvis dårlig utført.

---

### Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

---

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Loftet fikk nye overflater i 2012 - opplyst i tidligere tilstandsrapport.

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

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

Det er ukjent om det er etablert dampsperre i himling mot kalde rom på loftet.

Det er ikke etablert noen form for utlufting av isolert skråhimling.

### Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør kontrolleres om det er etablert dampsperre i himling opp mot kalde rom på loftet.

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

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

Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon mot sør. Mot nord er det borret hull til lufting, og det er luftespalter over kledning på tilbygget.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Pipa er innkledd på en side med skiferstein.

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under sotluken.

Pipebeslag er skadet/skaller av lakk.

Pipene høyde over tak er ikke kontrollert da det ikke er satt opp stige.

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

### Anbefalte tiltak

Ubrennbar plate på gulv foran sotluken bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor sotluken.

På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.

Det henvises forøvrig til rapport fra brann/feiervesen.

---

## Trapp

### Oppsummering

Avvikende trinnhøyde mot 1. etasje. Lav høyde i trappeløp, lav høyde i trappestikk. Nevnte forhold er årsak til TG-2.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Fordelerskap er plassert på bad.

Det registreres dårlig trykk på kaldtvann i servant på badet i 1. etasje.

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

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

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

### Anbefalte tiltak

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

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det ble på befaringen registrert dårlig innfesting av kabler på badet. Dette har eier i ettertid utbedret.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon på anlegget anbefales det gjennomført en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Kostnadsoverslag knyttes til festing av løse kabler samt el-kontrollen, og ikke til retting sv eventuelle feil/mangler en el- kontroll vil kunne avdekke.

---

## Varmesentral

### Oppsummering

Varmepumpen fungerer som tiltenkt, men har passert over halvparten av forventet levealder. Tilstandsgrad er satt ut i fra det, samt at det ikke er foretatt service de siste årene.

### Anbefalte tiltak

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.

---

## 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.

---

## Våtrom: Bad i underetasje

### Oppsummering av overflater

Dør er plassert i våtsone.

Dør med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom til kald garasje.

Det registreres malingsavskalling på listverk og foringer, samt fuktskader på nedre del av dør.

### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning.

Dør med listverk og foringer anbefales skiftet.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttes minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Belegget er før kun ca 10 mm over ferdig gulv ved rørgjennomføring.

Det er ikke fuget mellom bunnlist og baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monteringsanvisninger.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Fuging mellom bunnlist og våtromsplater må gjøres i dusjsonen.

### Oppsummering av ventilasjon

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

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Det registreres lukt typisk for rom som er litt for fuktige (mugglukt).

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

---

## Våtrom: Bad 1. etasje

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Fortsatt bruk av dusjkabinett er en forutsetning for at badet skal kunne brukes slik det framstår i dag.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres sprekker i servant.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servanten fungerer som den er, men kan vurderes byttet pga riss/sprekker.

---

### Oppsummering av ventilasjon

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

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Krypkjeller

#### Oppsummering

Boligen hadde krypkjeller tidligere, men krypkjelleren er fylt igjen av tidligere eier. Opplyst i tidligere tilstandsrapport på samme bygg.

### Lovlighet

#### Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

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

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

Vindu er for lite i forhold til krav til dagslys på loftstue.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
15.5.2024

Rapportdato  
29.5.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Steinar Elnan

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

### Informasjon om bygnings sakkyndig

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



#### Om bygnings sakkyndig:

Takstfullmektig

#### Egne premisser:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Bergvegen 6 A, 7716 Steinkjer

Kommunenr: 5006      Gårdsnr: 189      Bruksnr: 58      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 1950 - Hentet fra tidligere tilstandsrapport på samme bygg.  
Boligtype: Enebolig med utleie

#### Generell beskrivelse av boligen:

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

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2007	I tidligere boligsalgsrapporter fra 2014 og 2017 er følgende oppgraderinger opplistet, oppgitte årstall må betraktes som omtrentlige: - Skiftet ytterdør i 1. etasje i 2007. -	Nei
2014	Monterte nytt sikringskap i 2008, skiftet videre ut el- anlegg fra 2008 og frem til 2014. - La ny tapet og monterte golvvarme i gang 1. etasje i 2009. - La ny drenering og grunnmursplast langs fasader mot sør og øst i 2010, separerte samtidig avløpsledninger. - Laget ny platting på oversiden av boligen, laget ny trapp til hovedinngang i 2010. - Nye overflater i stue og gang 1. etasje i 2011. - Monterte ny luft til luft varmepumpe i 2011. - Skiftet bordkledning og vinduer på sørveggen i tilbygget i 2011. - Monterte ny vedovn på stue i 1. etasje i 2012. - Skiftet bordkledning på østfasaden, etterisolerte samtidig med 10 cm mineralull i 2012. - Nye overflater på loft i 2012. - Fjernet krypkjeller, fylte opp med pukk og isolerte golvet med 15 cm isopor i 2013. - Nye overflater på soverom, gang, og spisestue i sokkel i 2013. - Skiftet	

bordkledning og vinduer på vestfasaden i 2013, etterisolerte med 5 cm mineralull. - Endret planløsning i 1. etasje over garasje i 2013, 2 nye soverom. - Monterte nye vindskier og taknedløp i 2014. -Ny taktkking og nye takrenner i 2014. - Alle vinduer og dører i yttervegg er skiftet i perioden 2007 - 2013, unntatt er balkongdør på stue og et lite vindu mot sør på kjøkken i sokkel. Alt utført av tidligere eiere.

## 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 byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	87	56	31	0	13
1. etasje	98	98	0	0	56
Loft	25	25	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>210</b>	<b>179</b>	<b>31</b>	<b>0</b>	<b>69</b>

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	87	54	33	Entre, soverom, bad, kjøkken, spisestue og stue.	Bod og garasje.
1. etasje	98	95	3	Entre, 2 soverom, gang, kjøkken, bad og 2 stuer.	Bod.
Loft	25	25	0	Trapperom, loftstue og soverom.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>210</b>	<b>174</b>	<b>36</b>		

## Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Dette arealet er i all hovedsak knekott som kan brukes til hensettingsplass.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble lagt ny drenering og grunnmursplast langs fasader mot sør og øst i 2010, separerte samtidig avløpsledninger. Opplyst i tidligere tilstandsrapport på samme bygg.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	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

Det er ikke etablert grunnmursplast der dreneringen ikke er oppgradert.

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

Det observeres ingen fuktskader, men ved hulltaking måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling. Det ble målt 17,3 vektprosent fukt i trevirke.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12%.

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent. 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. Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

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

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Observasjon over tid anbefales for å se om forholdet er under utvikling.

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell, Ukjent byggegrunn
Det opplyses i tidligere tilstandsrapport at boligen delvis er oppført på fjell. Resterende grunnforhold er ukjente.	
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-2</b>
Grunnmur er i all hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i de områdene.	
På synlige deler av grunnmur registreres det riss/sprekker.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

## 6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av kryp kjeller</b>	<b>TG-IU</b>
Boligen hadde kryp kjeller tidligere, men kryp kjelleren er fylt igjen av tidligere eier. Opplyst i tidligere tilstandsrapport på samme bygg.	

## 6.4 Støttemur

Beskrivelse	
Det er to støttemurer oppført i betong.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
<b>Oppsummering av støttemur</b>	<b>TG-1</b>
Det registreres mindre riss i forstøtningsmuren. Det er ikke uvanlig i slike støpte konstruksjonen, og vurderes slik dette fremstår i dag å ikke være av konstruksjonsmessig betydning.	
Muren er til dels dekket av mose. Denne bør fjernes som et vedlikeholdstiltak.	

## 6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Sokkeletasjen er innredet til boligformål og garasje.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider i sokkelen etter byggeår, men om det bare gjelder utskifting av overflater, eller om sokkelen ble innredet etter byggeår er ukjent.	
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?	Ja
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	<b>TG-2</b>
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på spisestuen i sokkelen.	
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det ble målt 17,3 vektprosent fukt.	
Fukt oppgis i vektprosent i treverk. Hvor mye fukt tåler materialene? Tørt: Fuktinnhold under 12%. Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent. 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. Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.	
Ventilering av rom med spalteventiler i vindu på stue. Soverom har spalteventil på vindu og klaffventil på vegg. Spisestue/kjøkken har ikke mulighet til ventilering utover åpning av vindu.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.	
Bedre ventilering bør etableres.	

## 6.6 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse sokkel

Type	Platting
Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Markterrassen ble etablert i ...	
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-1

Det registreres noe grønske og/eller svartesopp på terrassebord.

Det er behov for overflatebehandling.

## 6.7 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse 1. etasje

Type Platting

Det er etablert en markterrasse i impregneret trevirke.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Markterrassen ble etablert i ...

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-1

Det registreres en del oppsprukkede terrassebord.

Det registreres behov for overflatebehandling og tiltak mot gress/mose mot vest.

Nevnte forhold gis TG-2 og må utbedres.

## 6.8 Balkong, terrasse, platting: Luftbalkong over garasje

Type Balkong

Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.

Det er etablert en utkraget balkong over garasje.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Balkongen ble etablert ifm etableringen av tilbygget i ...

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?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det registreres noe svertesopp på undersiden av balkongen.</p> <p>Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord.</p> <p>Det registreres noe mose og malingsavskalling på rekkverk.</p> <p>Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.</p> <p>Rekkverket tilfredsstillt krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.</p> <p>Balkongen er teknet med sinkplater. Selve beslaget er ikke mulig å kontrollere pga terrassebord.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

## 6.9 Balkong, terrasse, platting: Luftbalkong over markterrasse ved sokkel

Type	Balkong
<p>Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.</p> <p>Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er etablert etter byggeår, men det er ukjent når.	
Er det synlig tegn på skjævheter/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?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord.</p> <p>Det registreres malingsavskalling og mose på rekkverk.</p> <p>Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.</p> <p>Rekkverket tilfredsstillt krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.</p>	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

## 6.10 Vinduer og dører

### Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Glassbyggerstein i garasje.

Ytterdører og terrassedører med glass.

1 eldre vindu på kjøkken i sokkel med enkelt glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer er datostemplet 2007-2013.

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

En glassbyggerstein er sprukket.

Karmen er værslitte.

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

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Glassbyggerstein anbefales skiftet.

Eldre kjøkkenvindu i sokkel med enkelt glass anbefales skiftet.

## 6.11 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av kledningen er fra 1974 da det ble etablert tilbygg på boligen. Vegg mot øst og sør er etterisolert og har fått ny kledning. Resterende kledning antas å være fra byggeår.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-2</b>
Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.	
Trekledning mangler stedvis overflatebehandling ved nedre del/kuttflater.	
Kledningen er stedvis værslitt.	
Det er stedvis benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
Det er musesperre bak kledningen, men den er stedvis dårlig utført.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

## 6.12 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Loftet er innredet med knevegger og uinnredede kott bak veggene.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

**Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)****TG-2**

Loftet fikk nye overflater i 2012 - opplyst i tidligere tilstandsrapport.

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

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

Det er ukjent om det er etablert dampsperre i himling mot kalde rom på loftet.

Det er ikke etablert noen form for utlufting av isolert skråhimling.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør kontrolleres om det er etablert dampsperre i himling opp mot kalde rom på loftet.

## 6.13 Renner og nedløp

Type	Metall
------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Takrenner av plastbelagt stål, skiftet etter 2014, nedløpsrør av plastbelagt stål skiftet i 2013. Nedløpsrør som er ført kontrollert til rør i grunnen bortsett fra mot sør ved garasje.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
---	-----

**Oppsummering av renner og nedløp****TG-1**

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

## 6.14 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
-----------------	--------

Takkonstruksjon i saltaksform oppført med sperrer opplagt på boligens yttervegger og intrukne knevegger, taktro av bord. For tilbygg er det benyttet saksetakstoler. Kun takkonstruksjon for opprinnelig bolig er tilgjengelig for inspeksjon via luker i knevegger. Utlagt golv utenfor knevegger, plass til hensetting.

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

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

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

**Oppsummering av takkonstruksjon****TG-2**

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

Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon mot sør. Mot nord er det borret hull til lufting, og det er luftespalter over kledning på tilbygget.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

**6.15 Takteking**

Type teking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekkingen er Decra takpanner. Taktekkingen ble skiftet i 2014 - opplyst i tidligere tilstandsrapport på samme bygg.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

**Oppsummering av takteking****TG-1**

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Det er observert rustdannelse/lakkavskalling på pipebeslag. Nevnte forhold gis TG-2 og bør utbedres.

Taktekkingen forøvrig er i god stand.

**6.16 Utstyr på tak**

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

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

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

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

**Utbedringskostnader****10 000 - 50 000**

## 6.17 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Oppforet tregulv på betongdekke, Trebjelkelag

Deler av gulv i sokkel er oppforet tregulv på betongdekke, resterende er lagt direkte på betong. Det ble opplyst i tidligere tilstandsrapport at det er etablert fuktsperre mot betongen under gulvet i sokkelen.

Etasjeskillere er av tre.

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

Ja

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

Det registreres små målbare skjevheter på opptil 13 mm, men tiltak anses ikke som nødvendig.

## 6.18 Ildsted/Skorstein

Type pipe Tegl

Teglsteinspipe med lufteløp.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Det er montert en vedovn i sokkel og en på stuen i 1. etasje.

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?

Ja

Skorstein over tak er inspirert fra:

Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Ja

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

Ikke kontrollerbart

#### Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Pipa er innkledd på en side med skiferstein.

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under sotluken.

Pipebeslag er skadet/skaller av lakk.

Pipene høyde over tak er ikke kontrollert da det ikke er satt opp stige.

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ubrennbar plate på gulv foran sotluken bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor sotluken.

På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.

Det henvises forøvrig til rapport fra brann/feiervesen.

## 6.19 Kjøkken: Sokkel

### Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

#### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning opplyst å være fra 2008 i tidligere tilstandsrapport.

Normal slitasje etter alder.

### Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-1

## 6.20 Kjøkken: 1. etasje

### Overflater og innredning

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

Nei



Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Kjøkkeninnredning fra 1990 - opplyst i tidligere tilstandsrapport.	
Normal slitasje ut i fra alder.	
<b>Avtrekk</b>	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>

## 6.21 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Undertegnede har ikke mottatt de opprinnelige tegningene og dagens bruk er derfor ikke kontrollert opp mot de.	
Loftet er i nyere tid innredet, og det er usikkert om dette er byggesøkt og godkjent. Dette bør undersøkes nærmere.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Det opplyses i dokumenter fra kommunen om at det er opprettet brannskille og lydsille mellom boenehetene.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vindu er for lite i forhold til krav til dagslys på loftstue.	
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

## 6.22 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Avvikende trinnhøyde mot 1, etasje. Lav høyde i trappeløp, lav høyde i trappestikk. Nevnte forhold er årsak til TG-2.	

## 6.23 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør er av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgraderinger av våtrom og kjøkken.	
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?	Ukjent
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt	

## 6.24 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Synlige vannrør er av kobber og rør i rør.	
Det er etablert rørfordelingsskap på kjøkkenet i sokkelen.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av røranlegget ble skiftet i forbindelse med oppussing av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Fordelerskap er plassert på bad.	
Det registreres dårlig trykk på kaldtvann i servant på badet i 1. etasje.	
Deler av vannrør er gamle, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på deler av anlegget som er av eldre årgang.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Eldre vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

## 6.25 Elektrisk

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

Type sikringer	Automatsikringer
Det er etablert to sikringsskap, ett i entre i sokkel og et i gangen i 1. etasje.	
Type anlegg	Delvis skjult
Anlegget er i all hovedsak skjult, men enkelte kabelføringer er synlige.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det meste av el-anlegget er skiftet ut i perioden 2008-2014 av tidligere eier.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

#### Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det ble på befaringen registrert dårlig innfesting av kabler på badet. Dette har eier i ettertid utbedret.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon på anlegget anbefales det gjennomført en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroaglig person.

Kostnadsoverslag knyttes til festing av løse kabler samt el-kontrollen, og ikke til retting sv eventuelle feil/mangler en el- kontroll vil kunne avdekke.

## 6.26 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpen ble etablert i 2010.	
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-2</b>
Varmepumpen fungerer som tiltenkt, men har passert over halvparten av forventet levealder. Tilstandsgrad er satt ut i fra det, samt at det ikke er foretatt service de siste årene.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
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.	

## 6.27 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1993	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	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.

## 6.28 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu, klaffventiler på yttervegg og mekanisk avtrekk på våtrom.

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

## 6.29 Våtrom: Bad i underetasje

**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble renoverert i 2008 - opplyst i tidligere tilstandsrapport samme bygg.

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)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

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?

Ja

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

**Oppsummering av overflater****TG-2**

Dør er plassert i våtsone.

Dør med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom til kald garasje.

Det registreres malingsavskalling på listverk og foringer, samt fuktskader på nedre del av dør.

**Anbefalte tiltak overflater**

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning.

Dør med listverk og foringer anbefales skiftet.

**Membran, tettesjikt og sluk**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

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

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

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

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

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

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttes minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Belegget er før kun ca 10 mm over ferdig gulv ved rørgjennomføring.

Det er ikke fuget mellom bunnlist og baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

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

Fuging mellom bunnlist og våtromsplater må gjøres i dusjsonen.

**Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett, opplegg til vaskemaskin og åpen dusj.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1**

Det registreres noe bruk av svart tape på nedre del av servantskap, hvorfor den er der er ukjent. Undertegnede registrerte ikke andre avvik enn noen bruksmerker.

Hvorfor innredningen har tape i nedre del bør undersøkes nærmere.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

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

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

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Det registreres lukt typisk for rom som er litt for fuktige (mugglukt).

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

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

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

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

**6.30 Våtrom: Bad 1. etasje****Overflate**

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og malt panel på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er renoverert i 2008 - opplyst i tidligere tilstandsrapport.

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

Ja



Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

### Oppsummering av overflater

**TG-3**

Det er fall mot toalett, og ikke fall mot sluk. Det er bra oppbrett av gulvbelegg rundt rommet, så vann vil ikke komme ut av rommet.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga fall mot toalett i stedet.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Fall til sluk må etableres.

### Utbedringskostnader overflater

**50 000 - 150 000**

## Membran, tettesjikt og sluk

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

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-2**

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Fortsatt bruk av dusjkabinett er en forutsetning for at badet skal kunne brukes slik det framstår i dag.

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Det er etablert en servant, klosett, opplegg til vaskemaskin og et dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det registreres sprekker i servant.

#### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servanten fungerer som den er, men kan vurderes byttet pga riss/sprekker.

### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-0

Det er et lite felt av veggen på badet som er åpen bak dusjkabinettet. Fuktmåling er foretatt der.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

## 6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant