

Risbergvegen 172

7718 STEINKJER

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1989

BRA: 212 m²

BRA-i: 212 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

12

TG-2

21

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24089>

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.

Det er bare stedvis etablert 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.

Takstige går ikke forbi pipen, og det er ikke etablert feieplattform. Pipen er så høy at det er behov for feieplattform.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

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.

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

Det er etablert nedløp fra takrenner som går ned mot rør som føres under terreng, men flere av disse rørene er litt for korte.

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.

På grunn av dreneringens alder bør sokkeletasjen jevnlig kontrolleres for fukt og god utlufting ivaretas.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler utvendig over terreng.

Det registreres ikke riss/sprekker i grunnmuren, men det registreres manglende puss flere plasser.

Anbefalte tiltak

Grunnmuren må pusses ferdig.

Støttemur

Oppsummering

Støttemuren er delvis pusset, og delvis uten puss.

Det registreres mosevekst på muren.

TG-2 settes pga nevnte forhold.

Anbefalte tiltak

Muren bør pusses ferdig, og mose bør fjernes.

Balkong, terrasse, platting: 1. etasje

Oppsummering

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

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

Det registreres malingsavskalling på rekkverk.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass i soveromsvindu i sokkel og soveromsvindu i 2. etasje.

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Karmer er værslitte.

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

Det registreres utettheter mellom dørblad og karm på hovedytterdør og balkongdør i 2. etasje.

Vinduer fra 2022 gis TG-1.

Omrammingsbord går stedvis helt ned på beslag, noe som øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

Anbefalte tiltak

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

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Bytte av pakninger anbefales.

Omrammingsbord bør ikke gå helt ned på beslag.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres sprekker i fasadene

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

Kledningen er stedvis værslitt.

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

Kledningen er stedvis avsluttet svært nært terrenget, noe som gir økt risiko for fuktopptrekk på vinterstid.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres spor etter mus.

Dampsperra er ikke tilfredsstillende tett mot knevegg i overgang himling/knevegg.

Det er ikke tilfredsstillende dampsperre i knevegger.

Anbefalte tiltak

Tiltak mot mus anbefales opprettholdt.

Plast/diffusjonssperre må utbedres.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det opplyses om at det mangler nedløp ved inngangsparti til vaskerom og hobedinningsparti, og at flere nedløp burde vært litt lengre for å komme helt ned i rørføringer som går ned i bakken.

Nevnte forhold er årsak til TG-2.

Anbefalte tiltak

Nevnte forhold bør utbedres.

Taktekking

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

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

Anbefalte tiltak

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

Fjerning av mose anbefales utført.

Jevnlige kontroller av tekkingen anbefales pga tekkingens alder.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på loftstuen. Avviket er målt til 20 mm.

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på stuen. Avviket er målt til 17 mm.

Det registreres forøvrig små skjevheter på andre plasser i boligen.

Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det registreres ikke behov for tiltak pr i dag.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Skorsteinen har sprekkdannelser innvendig. Gjelder 2/3 elementer fra sotluke og opp og 2 elementer på tak - Opplyst i rapport fra Brannvesenet Midt IKS

Pipa er innkledd i 2. etasje. Kun en synlig side, og den er nesten umulig å komme til på da den er inne i knekott og bak avtrekksaggregatet.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale på gulv.

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

Anbefalte tiltak

Det bør etableres en ubrennbar plate eller tilsvarende på gulv foran sotluke.

Pipen må gjøres tilgjengelig på minst 2 sider.

Rehabilitering av pipen bør vurderes mtp registrerte sprekker.

Toalettrom

Oppsummering

Det registreres en liten drypplekkasje fra armatur på vask. Dette er årsak til at TG-2 er satt.

Det registreres svakt forhøyede fuktverdier ved søk med kapasitiv fuktmåler på gulvet. Dette kan skyldes kappilærsug fra grunnen.

Anbefalte tiltak

Drypplekkasje fra armatur må utbedres.

Forholdet med forhøyede fuktverdier anbefales overvåket over tid for å se om det er under utvikling eller ikke.

Trapp: Fra sokkel til 1. etasje

Oppsummering

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

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

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Anbefalte tiltak

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Trapp: Fra 1. 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. Dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

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

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

Anbefalte tiltak

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

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Det registreres litt sen avrenning i høyre servant på bad.

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

Store deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av våtrom/kjøkken, denne delen av anlegget gis TG-1.

Det gjenstår fortsatt en liten del av anlegget fra byggeår, og den delen har passert halvparten av forventet levetid. Tilstandsgrad 2 er satt mtp den delen av anlegget som har passert halvparten av forventet levetid, samt sen avrenning i høyre servant på badet.

Anbefalte tiltak

For å få TG-1 må gjenstående avløpsrør fra byggeår skiftes ut og sen avrenning fra servant må utbedres. Dette kan forsøkes gjort med avløpsrens.

Vannledninger

Oppsummering

Det er plasser et fordelerskap på vaskerommet og et på badet.

En liten del av vannrørene er fra byggeår, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det meste av anlegget er nytt og gis TG-1. Årsak til at TG-2 settes på punktet er gjenværende vannrør fra byggeåret.

Anbefalte tiltak

For å få TG-1 må gjenværende vannrør fra byggeår byttes ut.

Det er forøvrig ikke registrert behov for umiddelbare tiltak.

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: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

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

Anbefalte tiltak overflater

Forholdet med bom i flis anbefales overvåket over tid for å se om det er under utvikling eller ikke (om flis løsner eller flisefuger sprekker).

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er plassert under innredning og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er brukt panelplater på veggene, og de vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Slik rommet brukes i dag er ikke dette noe problem, men om det installeres f.eks en dusj må nødvendige tiltak tas for å hindre fuktskader.

Alder på membran er ukjent, men antas å være fra 2011 da forrige eier renoverte badet. Nåværende eier har malt med epoxy maling over eksisterende flis og membran.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Ved bruksendring der overflater utsettes for fritt vann må nødvendige tiltak mot fukt tas.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet og det fungerer ikke helt etter hensikten.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Avtrekket må repareres/utbedres.

Våtrom: Bad 2. etasje

Oppsummering av overflater

Det er stedvis lite fall mot sluk, men høydeforskjell topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

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

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dette avviket, men forholdet med bom i flis anbefales jevnlig kontrollert for å se om flis løsner eller om flisefuger sprekker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.10.2024

Rapportdato
16.12.2024

Hjemmelshavere

Navn: Kristin Næss Skei
Navn: Marius Fredriksen

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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

Norconsult 

Om bygningssakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

Rapporten kan brukes 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: Risbergvegen 172, 7718 Steinkjer

Kommunenr: 5006 Gårdsnr: 173 Bruksnr: 6 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1989 - Hentet fra tidligere tilstandsrapport på samme bygg.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

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

Det registreres stedvis bruksslitasje, men ikke noe utenom det som kan forventes mtp alder.

Enkelte rom bærer preg av å ikke være ferdigstilte, bl.a. bod i sokkel som tidligere var et vaskerom. Det er ukjent om det er søkt om bruksendring på dette rommet.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2018	Førrige eier byttet terrassebord og rekkverk på balkong i 1. etasje.	Nei
2019	Malte utvendige fasader på enebolig. Egeninnsats. Renoverte bad i 2. etasje. Egeninnsats/dugnad. Bilder av membran er forevist. Noe rørarbeid er utført av Asp rørservice.	Nei
2022	Ny kjøkkeninnredning. Renoverte vaskerom. Egeninnsats/dugnad. Ny vedovn i 1. etasje. Egeninnsats/dugnad. Arbeid godkjent av Brannvesenet Midt IKS. Det aller meste av	Ja

vannrør ble byttet til rør i rør, kun toalett i sokkel har rør fra byggeår. Det er klargjort for nye rør til toalettet. Noe avløpsrør er byttet/flyttet. Arbeid utført av Asp rørservice. Dokumentasjon er forevist.

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	212	212	0	0	28
Garasje	56	0	56	0	0
Grillhytte	11	0	11	0	0
Uthus	36	0	36	0	0
Totalt m²	315	212	103	0	28

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	75	75	0	0	0
1. etasje	80	80	0	0	24
2. etasje	57	57	0	0	4
Totalt m²	212	212	0	0	28

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	75	63	12	Vindfang, gang, 2 soverom, toalettrom og tv-stue.	2 boder, gang og tørkerom.
1. etasje	79	76	3	Stue, kjøkken og vaskerom.	Tidligere kjølerom som nå brukes som bod.
2. etasje	57	57	0	3 soverom, bad og loftstue.	
Totalt m²	211	196	15		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	56	0	56	0	0
Totalt m²	56	0	56	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	56	0	56		Garasje og bod.
Totalt m²	56	0	56		

Bygning: Grillhytte

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	11	0	11	0	0
Totalt m²	11	0	11	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	11	0	11		Grillhytte
Totalt m²	11	0	11		

Bygning: Uthus

Hovedareal

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

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	36	0	36		2 lagerrom/boder.
Totalt m²	36	0	36		

Kommentar til arealberegning

Eventuelle avvik i ny og gammel arealstandard skyldes avrundingsregler.

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde og at det er åpent ned.

Plattingen ved grillhytten er ikke arealmått.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
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
<p>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.</p> <p>Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.</p> <p>Det er etablert nedløp fra takrenner som går ned mot rør som føres under terreng, men flere av disse rørene er litt for korte.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Terrengtet 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.</p> <p>På grunn av dreneringens alder bør sokkeletasjen jevnlig kontrolleres for fukt og god utlufting ivaretas.</p>	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Opplyst i tidligere tilstandsrapport.	
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-2**

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler utvendig over terreng.

Det registreres ikke riss/sprekker i grunnmuren, men det registreres manglende puss flere plasser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Grunnmuren må pusses ferdig.

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i lecablokker.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Nei

Oppsummering av støttemur**TG-2**

Støttemuren er delvis pusset, og delvis uten puss.

Det registreres mosevekst på muren.

TG-2 settes pga nevnte forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Muren bør pusses ferdig, og mose bør fjernes.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Innredet

Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Det er gjort arbeider i sokkelen etter byggeår, men den ble innredet i byggeåret.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-1

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i gang under trapp.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

6.5 Balkong, terrasse, platting: 1. etasje

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen ble renoveret i 2018 av forrige eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

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

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

Det registreres malingsavskalling på rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.6 Balkong, terrasse, platting: 2. etasje

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Rekkverket tilfredsstillt krav til høyde på oppføringsstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Innvendige fyllingsdører.	
Vinduer med 2-lags glass.	
Malte ytterdører.	
Terrassedører med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
De fleste vinduene er fra byggeår, men det er også vinduer fra 2011 og 2022.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres punktert glass i soveromsvindu i sokkel og soveromsvindu i 2. etasje.	
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.	
Karm er værslitte.	
Enkelte innvendige dører tar i karm/terskel og har behov for justering.	
Det registreres utettheter mellom dørblad og karm på hovedytterdør og balkongdør i 2. etasje.	
Vinduer fra 2022 gis TG-1.	
Omrammingsbord går stedvis helt ned på beslag, noe som øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Bytte av pakninger anbefales.

Omrammingsbord bør ikke gå helt ned på beslag.

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres sprekker i fasadene	
Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktagninger med kniv for kontroll av råteskader.	
Kledningen er stedvis værslitt.	
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
Kledningen er stedvis avsluttet svært nært terrenget, noe som gir økt risiko for fuktopptrekk på vinterstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Loftet er en lukket konstruksjon der de eneste synlige delene er i knekott.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei

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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
<p>Det registreres spor etter mus.</p> <p>Dampsperra er ikke tilfredsstillende tett mot knevegg i overgang himling/knevegg.</p> <p>Det er ikke tilfredsstillende dampsperra i knevegger.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Tiltak mot mus anbefales opprettholdt.</p> <p>Plast/diffusjonssperre må utbedres.</p>	

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
<p>Det opplyses om at det mangler nedløp ved inngangsparti til vaskerom og hobedinnangsparti, og at flere nedløp burde vært litt lengre for å komme helt ned i rørføringer som går ned i bakken.</p> <p>Nevnte forhold er årsak til TG-2.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Nevnte forhold bør utbedres.</p>	

6.11 Takkonstruksjon

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

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

6.12 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking

TG-2

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Fjerning av mose anbefales utført.

Jevnlige kontroller av tekkingen anbefales pga tekkingens alder.

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

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

Det er bare stedvis etablert 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.

Takstige går ikke forbi pipen, og det er ikke etablert feieplattform. Pipen er så høy at det er behov for feieplattform.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Gulv i sokkel er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på loftstuen. Avviket er målt til 20 mm.

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på stuen. Avviket er målt til 17 mm.

Det registreres forøvrig små skjevheter på andre plasser i boligen.

Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det registreres ikke behov for tiltak pr i dag.

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er etablert en vedovn i kjelleren og en på stuen.	

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Ja
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?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Skorsteinen har sprekkdannelser innvendig. Gjelder 2/3 elementer fra sotluke og opp og 2 elementer på tak - Opplyst i rapport fra Brannvesenet Midt IKS

Pipa er innkledd i 2. etasje. Kun en synlig side, og den er nesten umulig å komme til på da den er inne i knekott og bak avtrekksaggregatet.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale på gulv.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres en ubrennbar plate eller tilsvarende på gulv foran sotluke.

Pipen må gjøres tilgjengelig på minst 2 sider.

Rehabilitering av pipen bør vurderes mtp registrerte sprekker.

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Nyere kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Nyere avtrekk i himling over platetopp.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Vaskerom i sokkel er pr i dag brukt som bod. Rommet er ikke ferdigstilt og det er ukjent om det er byggesøkt om bruksendring fra vaskerom til bod. Dette bør undersøkes nærmere. Ingen avvik registrert ut over dette.	
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 midlertidig brukstillatelse datert 22/2-1989.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det registreres en liten drypplekkasje fra armatur på vask. Dette er årsak til at TG-2 er satt.	
Det registreres svakt forhøyede fuktverdier ved søk med kapasitiv fuktmåler på gulvet. Dette kan skyldes kappilærsug fra grunnen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Drypplekkasje fra armatur må utbedres.	
Forholdet med forhøyede fuktverdier anbefales overvåket over tid for å se om det er under utvikling eller ikke.	

6.19 Trapp: Fra sokkel til 1. etasje

Beskrivelse
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
<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> <p>Rekkverk måles til en høyde under 90cm.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<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: Fra 1. til 2. etasje

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
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?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det meste av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av våtrom/kjøkken. Gjenstående liten del av anlegget fra byggeår har nådd en alder som tilsier at risikoen for skader øker.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

Det registreres litt sen avrenning i høyre servant på bad.

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

Store deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av våtrom/kjøkken, denne delen av anlegget gis TG-1.

Det gjenstår fortsatt en liten del av anlegget fra byggeår, og den delen har passert halvparten av forventet levetid. Tilstandsgrad 2 er satt mtp den delen av anlegget som har passert halvparten av forventet levetid, samt sen avrenning i høyre servant på badet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få TG-1 må gjenstående avløpsrør fra byggeår skiftes ut og sen avrenning fra servant må utbedres. Dette kan forsøkes gjort med avløpsrens.

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
Det meste av vannledninger er skiftet ifm oppgradering av våtrom/kjøkken. En liten del av anlegget fra byggeår gjenstår 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?	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
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det er plassert et fordelerskap på vaskerommet og et på badet.	
En liten del av vannrørene er fra byggeår, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Det meste av anlegget er nytt og gis TG-1. Årsak til at TG-2 settes på punktet er gjenværende vannrør fra byggeåret.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å få TG-1 må gjenværende vannrør fra byggeår byttes ut.	
Det er forøvrig ikke registrert behov for umiddelbare tiltak.	

6.23 Elektrisk

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

Type sikringer	Automatsikringer
<p>Det er etablert et delvis skjult el-anlegg.</p> <p>Det er et sikringssskap i vindfanget (hovedsikringer, strømmåler og sikringer til garasje og uthus) og et sikringssskap på vaskerommet.</p>	
<p>Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?</p> <p>Det ble skiftet til automatisk strømmåler i 2018.</p> <p>Det er etablert kurs til varmepumpe.</p> <p>Det er utført en del arbeid som egeninnsats - opplyst i egenerklæring.</p>	Ja
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 sikringssskap 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

Det ble på befaringen registrert følgende avvik: Løse kabler, manglende samsvarserklæring på kurs til varmpumpe, samt at det ble i egenerklæringen opplyst om at det var utført noe arbeid som egeninnsats/dugnad. Etter befaringen har Eltec Elektro vært og utført følgende:

Kjøkken:

- Kontroll av stikkontakter o/benk.

Vaskerom:

- Tilkobling av stikkontakter.
- Tilkobling av bryter for varmtvannsbereeder.

Stue:

- Kontroll av stikkontakter og brytere.

Løftstue:

- Kontroll av stikkontakter og brytere.
- Bytte av jordet til ujordet stikkontakt.

Gang og hall:

- Bytte av jordet til ujordet stikkontakt.

Boder:

- Feste av løse kabler.

Utomhuses:

- Tilkobling av sikkerhetsbryter for varmpumpe.

Samsvarserklæring på dette er er forevist og avvikene på EI-anlegget anses som lukket.

6.24 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpen ble etablert i 2014.	
Når var siste service på anlegget?	
Eier informerte om at de hadde en service på pumpen i 2021, men det er ikke forevist dokumentasjon på dette.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral

Varmepumpen fungerer som tiltenkt.

For lengst mulig levetid og best mulig funksjon anbefales det gjennomført servicer med jevne mellomrom.

Varmepumpen nærmer seg forventet levetid da den er 10 år gammel.

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2002	
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.	

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg, spalteventiler på vinduer og mekanisk avtrekk på våtrom. Det er også etablert et avtrekk som skal flytte rundt på innvendig luft. Dette er plassert i knekott i 2. etasje.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventilering etter krav på den tiden boligen ble oppført.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og panelplater på vegger. Flisene er overmalt med epoxy maling.	
Overflatene på vegger vil ikke tåle belastning av fritt vann.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vaskerommet er opplyst renovert i 2022.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.	
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).	
Anbefalte tiltak overflater	
Forholdet med bom i flis anbefales overvåket over tid for å se om det er under utvikling eller ikke (om flis løsner eller flisefuger sprekker).	

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Sluk er plassert under innredning og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er brukt panelplater på veggene, og de vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Slik rommet brukes i dag er ikke dette noe problem, men om det installeres f.eks. en dusj må nødvendige tiltak tas for å hindre fuktskader.

Alder på membran er ukjent, men antas å være fra 2011 da forrige eier renoverte badet. Nåværende eier har malt med epoxy maling over eksisterende flis og membran.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Ved bruksendring der overflater utsettes for fritt vann må nødvendige tiltak mot fukt tas.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Benkeskap med skyllekum og høyskap inklusive innbygd fryseskap.

Opplegg til vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

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

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Avtrekk er testet og det fungerer ikke helt etter hensikten.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Avtrekket må repareres/utbedres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende bod/tidligere kjølerom. Det opplyses om at rommet ikke utsettes for fritt vann, så hulltaking er foretatt der det er minst synlig.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.28 Våtrom: Bad 2. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble renoverert i 2019. Det opplyses om at dette i all hovedsak er utført som egeninnsats/dugnad, så detvkan ikke garanteres at utførelse på arbeid som ikke er synlig (f.eks membran) er korrekt utført. Kontrollen baserer seg kun på det som er synlig.	
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?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Det er stedvis lite fall mot sluk, men høydeforskjell topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dette avviket, men forholdet med bom i flis anbefales jevnlig kontrollert for å se om flis løsner eller om flisefuger sprekker.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert et servant med to servanter, klosett og badekar med dusj.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er etablert en inspeksjonsluke mot dusj. Fuktmåling er foretatt i rommet bak denne.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant