

Steinkjervegen 1030 7710 SPARBU

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1957

BRA: 307 m²

BRA (ny arealstandard): 337 m²

BRA-i (ny arealstandard): 307 m²



Samlet vurdering

TG-0

4

TG-1

14

TG-2

17

TG-3

3

TG-IU

2

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige 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.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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/11301>

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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

Drenering

Oppsummering

Dreneringen rundt hele bygningen ble opplyst skiftet.

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

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

Det er synlige fukskader i overflater i nordøstre hjørnet av kjellerstuen og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer.

Det er fall inn mot grunnmur.

Anbefalte tiltak

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

En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte.

Det kan ikke utelukkes at dreneringen bør skiftes. Etablering av grunnmursplast anbefales.

Kostnadsoverslag knyttes til bytte av drenering.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres synlige fuktmerker i oppført gulv og sokkellist slik at hulltaking er ikke nødvendig.

Piggmåling i gulv i nordøstre hjørnet i kjellerstuen viser en vektprosent fukt i treverk på 24.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12% eller under 60 % RF.

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk eller 60-75 % RF (Relativ fuktighet) i luften. Fare for rust i armering.

Fuktig: 16-19 vektprosent - 75-85 % RF, Fare for mugg, stripet borebille.

Meget fuktig: 20-27 vektprosent - 85-100 % RF, Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille.

Vått: Over 27 vektprosent -100 % RF, Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

Ventilering bør etableres.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsoverslag knyttes til ytterligere undersøkelser for å finne omfanget av problemet, og ikke til en utbedring.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres målt totalavvik på over 30 mm på soverom i 2. etasje, noe som kategoriseres som store skjevheter. Avviket er målt til 55 mm. På stue nede måles det et avvik på ca 30 mm.

Det registreres stedvis knirk.

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

Anbefalte tiltak

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

Det anbefales å rette opp og eventuelt forsterke bjelkelag i 2 etasje om man skal pusse opp rommene der.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren og i gulv på grunn.

Anbefalte tiltak

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

Krypkjeller

Oppsummering

Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak

Adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

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

Rekkverket blir målt til 86 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Åpninger i rekkverk er for store. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Trapp ned fra balkong er slitt og har noe råteskader.

Anbefalte tiltak

Utbedring av nevnte punkter anbefales.

Oppsummering

Enkelte kledningsbord er noe oppsprukket.

Kledningen er stedvis værslitt.

Det er foretatt stikkkontroller av musetetting og det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Det registreres enkelte kledningsbord med råteskader.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Bytte av enkelte kledningsbord må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres spor etter mus.

Det registreres fuktmerker og misfarging (sverte-/muggsopp) på undertak, men ved piggmåling måles tørt trevirke. Tidligere ble det målt betydelig fukt i undertaket, men Ventileringen av loftet er bedret etter dette, og ser ut til å ha avhjulpet kondenseringen i stor grad.

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

Det antas at tidligere fuktproblematikk bunnet i kondensering på grunn av manglende dampsperre mot varme rom og for dårlig ventilering av loftet. Ventileringen er bedret og det er ikke tegn til kondensering pr i dag.

Anbefalte tiltak

Undertaket bør jevnlig kontrolleres for å være sikker på at bedre ventilering har lukket avviket ifm kondensering.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres.

Tiltak mot mus må tilordnes.

Taktekking

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og fra verandaen.

Taket er delvis dekket av snø, så inspeksjonen har sine begrensninger, og uoppdagede feil kan forekomme.

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

Det er registrert taklekkasje på kaldloft og tilstandsgrad er delvis satt ut i fra det.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon av taktekking, beslag og overganger anbefales utført når det er mulig, og tiltak vurderes ut i fra det.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Sotluke er montert for nært brennbart materiale mot vegg. Avstand fra sotluke til brennbart materiale skal være på minimum 30 cm i alle retninger.

Skorsteinen er innkledd med brannbart materiale mot yttervegg. Avstand fra ytterside av skorsteinen til brennbart materiale bør være på 10 cm eller mer. Og skal ha inspeksjons mulighet i hele skorsteinens lengde. Dette pkt må ses på når/hvis huset skal ha en større utvendig renovering.

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

Det vises forøvrig til rapport fra Brannvesenet Midt IKS datert 27/10-2023 for øvrige punkter.

Anbefalte tiltak

Utbedring av nevnte forhold anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er bare kullfilter og ikke forsert avtrekk ut. Dette gir etter forskriften TG-2.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

Trapp: Fra entre til 1. etasje

Oppsummering

Det er vegg på begge sider i trappen.

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

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Trapp: Til kjellerstue

Oppsummering

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

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

Anbefalte tiltak

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

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

Trapp: Til 2. etasje

Oppsummering

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

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 rekkverksspirer slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Vannledninger

Oppsummering

Innvendige vannrør er nye. Utvendige vannrør er ikke kontrollert.

Eier informerte om at det er lagt varmekabler ifm vannrør i kalde rom.

Gjenværende vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Enkelte røstrekk i kjeller er uisolerte og potensielt utsatt for frost.

Fordelerskap er plassert på gang og på vaskerom.

Stoppekran er plassert i garasje i sokkel.

Det ble ikke registrert behov for tiltak ut over isolering av enkelte røstrekk i kalde rom, men med tanke på alder på deler av anlegget kan skader plutselig oppstå.

Anbefalte tiltak

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

Varmesentral

Oppsummering

Det er ikke kjent om det er noen oljetank på eiendommen. Det har vært før, men ukjent om den er sanert.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget fra 2009, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Varmepumpe fra 2020 gis TG-1.

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

Det registreres drypplekkasje fra bereder trykkventil.

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: Lite bad

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Total høydeforskjell topp sluk og tettesjikt er tilfredstillende.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales utbedret.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rørgjennomføringer er kun tett med fugemasse / silikon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Våtrom: Stort bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er sensorstyrt, så undertegnede fikk ikke testet den.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Kontroll av avtrekket når viften går anbefales utført.

Våtrom: Lite bad

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekket er sensorstyrt, så undertegnede har ikke fått testet det.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Kontroll av avtrekk anbefales utført når vifta går.

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på tilbygg, men ikke på opprinnelig bolig.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.6.2025

Rapportdato
12.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ida Liv Rundberg**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Norconsult 

Om bygningssakkyndig:

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: **Steinkjervegen 1030, 7710 Sparbu**
Kommunenr: **5006** Gårdsnr: **29** Bruksnr: **34** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1957 - Hentet fra tidligere tilstandsrapport på samme bygg.**
Boligtype: **Enebolig**

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?
2020	Byttet alle dører i yttervegg og nesten alle vinduer (vinduer i 2. etasje er fra 2007). Ny garasjeport med automatisk portåpner. Entre/gang i 1. etasje ble rivd og bygd opp på nytt. Pusset opp stue, med nye overflater på vegger. Bad mot nord ble totalrenovert, inklusive nye rørføringer til vann og avløp - utført av bedrift. Pusset opp ca halvparten av soverommene. Slipt gulv og etablerte varmepumpe i kjellerstue.	Nei
2021	Alle utvendige lys er skiftet. Ny innmat i begge sikringsskapene. Varmekabler etablert ifm vannrør. Vann/avløpsrør er skiftet og/eller tredd inn nye rør i gamle rør. Gang 2. etasje er totalrenovert. Nesten alle innvendige dører ble skiftet. Lagt nytt gulv i hele 2. etasje, bortsett fra på soverom der det allerede var skiftet. Ny kjøkkeninnredning og nye hvitevarer. Etablerte tilbygg ifm bad mot sør og totalrenoverte dette badet. Totalrenoverte vaskerommet - inklusive nytt bjelkelag. Resterende soverom pusset	Ja

opp. Etablerte ny stålppe og ny vedovn på stue. Malte opp og ordnet soverom i 3. etasje. Det er framlagt dokumentasjon på deler av arbeidet.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

- 1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
- 2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
- 3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	119	63	56	Vindfang, entre og kjellerstue.	Gang, 6 boder og garasje.
1. etasje	161	157	4	Gang, vaskerom, 2 bad, 6 soverom, stue og kjøkken.	Plassbygde garderobeskap.
2. etasje	27	24	3	Gang og 2 soverom.	2 kott.
Totalt m²	307	244	63		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	119	119	0	0	0
1. etasje	191	161	30	0	33
2. etasje	27	27	0	0	0
Totalt m²	337	307	30	0	33

Kommentar til arealberegning

Arealene i 2. etasje må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

Ut over nevnte areal er det en frittstående garasje på ca. 30 m2 tilhørende eiendommen. Tatt med som BRA-e i ny arealstandard.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om at det er gjort arbeider med drenering etter byggeår, men det er ukjent når. Det var sønn til forrige eier som opplyste nåværende eier om det. Det antas å være lenge siden.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
TG-3	
Dreneringen rundt hele bygningen ble opplyst skiftet.	
Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.	
Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.	
Det er synlige fukskader i overflater i nordøstre hjørnet av kjellerstuen og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer.	
Det er fall inn mot grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	
En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte.	
Det kan ikke utelukkes at dreneringen bør skiftes. Etablering av grunnmursplast anbefales.	
Kostnadsoverslag knyttes til bytte av drenering.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Byggegrunn av fjell - opplyst av eier.	
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren og i gulv på grunn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

6.3 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av krypkjeller	TG-2
Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Det registreres synlige fuktmerker i oppforet gulv og sokkellist slik at hulltaking er ikke nødvendig.

Piggmåling i gulv i nordøstre hjørnet i kjellerstuen viser en vektprosent fukt i trevirke på 24.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12% eller under 60 % RF.

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk eller 60-75 % RF (Relativ fuktighet) i luften. Fare for rust i armering.

Fuktig: 16-19 vektprosent - 75-85 % RF, Fare for mugg, stripet borebille.

Meget fuktig: 20-27 vektprosent - 85-100 % RF, Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille.

Vått: Over 27 vektprosent -100 % RF, Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilering bør etableres.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsoverslag knyttes til ytterligere undersøkelser for å finne omfanget av problemet, og ikke til en utbedring.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Det er etablert en balkong i betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	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 86 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Åpninger i rekkverk er for store. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Trapp ned fra balkong er slitt og har noe råteskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av nevnte punkter anbefales.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Vinduer med kobla glass.

Ytterdør og terrassedør med glass.

Heve skyvdør på kjellerstue.

Profilerte innvendige dører i lakkert trevirke.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Nesten alle vinduer og dører i yttervegg ble skiftet i 2020, bortsett fra vinduer på soverom i 2. etasje. De er fra 2007 - opplyst av eier.

2 små vinduer i kjellerstue med kobla glass er antatt fra byggeår.

Alle innvendige dører, bortsett fra noen boddører i underetasjen samt dører i 2. etasje, ble skiftet i 2021 - opplyst av eier.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

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-1**

Enkelte innvendige dører tar i karm og må justeres.

6.7 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Boligen er tilbygd, så noe kledning er nyere enn opprinnelig byggeår.	
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
Enkelte kledningsbord er noe oppsprukket. Kledningen er stedvis værslitt. Det er foretatt stikkontroller av musetetting og det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet. Det registreres enkelte kledningsbord med råteskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Bytte av enkelte kledningsbord må påregnes.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Det registreres spor etter mus.

Det registreres fuktmerker og misfarging (sverte-/muggsopp) på undertak, men ved piggmåling måles tørt trevirke. Tidligere ble det målt betydelig fukt i undertaket, men Ventileringen av loftet er bedret etter dette, og ser ut til å ha avhjulpet kondenseringen i stor grad.

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

Det antas at tidligere fuktproblematikk bunnet i kondensering på grunn av manglende dampsperre mot varme rom og for dårlig ventilering av loftet. Ventileringen er bedret og det er ikke tegn til kondensering pr i dag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Undertaket bør jevnlig kontrolleres for å være sikker på at bedre ventilering har lukket avviket ifm kondensering.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres.

Tiltak mot mus må tilordnes.

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner er skiftet i 2008.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-1

6.10 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 luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

Det er foretatt en visuell inspeksjon fra bakken og fra verandaen.

6.11 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekkingen er skiftet i 2008.	
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?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og fra verandaen. Taket er delvis dekket av snø, så inspeksjonen har sine begrensninger, og uoppdagede feil kan forekomme. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Det er registrert taklekkasje på kaldloft og tilstandsgrad er delvis satt ut i fra det.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon av taktekking, beslag og overganger anbefales utført når det er mulig, og tiltak vurderes ut i fra det.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Takstige må videreføres fra eksisterende pipe til den nye stålpipen. Dette punktet gis TG-3 til det er på plass. Kostnadsoverslag på å tilordne dette er under 10000.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Oppforet tregulv på betongdekke, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Det registreres målt totalavvik på over 30 mm på soverom i 2. etasje, noe som kategoriseres som store skjevheter. Avviket er målt til 55 mm. På stue nede måles det et avvik på ca 30 mm. Det registreres stedvis knirk. Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det anbefales å rette opp og eventuelt forsterke bjelkelag i 2 etasje om man skal pusse opp rommene der.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl, Stål
Det er etablert to teglsteinspiper og 1 ny stålpiper.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Åpen peis
Det er en eldre vedovn i entre, en peis på kjellerstuen og en ny rentbrennende vedovn på stuen.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

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

Sotluke er montert for nært brennbart materiale mot vegg. Avstand fra sotluke til brennbart materiale skal være på minimum 30 cm i alle retninger.

Skorsteinen er innkledd med brannbart materiale mot yttervegg. Avstand fra ytterside av skorsteinen til brennbart materiale bør være på 10 cm eller mer. Og skal ha inspeksjons mulighet i hele skorsteinens lengde. Dette pkt må ses på når/hvis huset skal ha en større utvendig renovring.

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

Det vises forøvrig til rapport fra Brannvesenet Midt IKS datert 27/10-2023 for øvrige punkter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av nevnte forhold anbefales.

6.15 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**

Ny kjøkkeninnredning etablert i 2021.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Det er etablert platetopp med integrert kullfiltervifte.

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

Det er bare kullfilter og ikke forsert avtrekk ut. Dette gir etter forskriften TG-2.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

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?	Ja
Det foreligger ferdigattest på tilbygg, men ikke på opprinnelig bolig.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.	

6.17 Trapp: Fra entre til 1. etasje

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår. Belagt med laminat i nyere tid.	
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?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Det er vegg på begge sider i trappen.	
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.18 Trapp: Til kjellerstue

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspirer slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	

6.19 Trapp: Til 2. etasje

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen, bratt tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. 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 rekkverksspirer slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Alt av nye rørstrekk er av plast. En liten bit på ca 2 meter gjenstår av støpejernsrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør inne i boligen er skiftet ifm oppgraderinger av 2 bad, 1 vaskerom og kjøkkenet. Dette ble utført i 2020 og 2021.	
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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.	
Innvendige avløpsrør er nye. Utvendige avløpsrør er fra byggeår, og er ikke kontrollert.	

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Rørstrekk av kobber fra byggeår, og nye rørstrekk i rør i rør.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet ifm oppussing av 2 bad, vaskerom og kjøkken. Dette ble utført i 2020 og 2021.	
Gjenstående kobberrør antas å være fra byggeår.	
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?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Innvendige vannrør er nye. Utvendige vannrør er ikke kontrollert.

Eier informerte om at det er lagt varmekabler ifm vannrør i kalde rom.

Gjenværende vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Enkelte røstrekk i kjeller er uisolerte og potensielt utsatt for frost.

Fordelerskap er plassert på gang og på vaskerom.

Stoppekran er plassert i garasje i sokkel.

Det ble ikke registrert behov for tiltak ut over isolering av enkelte røstrekk i kalde rom, men med tanke på alder på deler av anlegget kan skader plutselig oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.22 Elektrisk

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

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Det er foretatt en elkontroll bolig, NEK 405-2 den 3/11-2023.

Oppdagede avvik er rettet. Det er fortsatt anbefalt å bytte ut de eldste delene av anlegget, men det er pr nå ikke avvik.

Viser forøvrig til rapportskjema fra Elpros.

6.23 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er etablert 2 varmepumper. En på kjellerstue (nyetablert i 2020) og en i entre med produkt dato fra 2009.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Varmepumpe etablert i entre i 2009. Ny varmpumpe på kjellerstue etablert i 2020.

Når var siste service på anlegget?

Eier informerte om at service er gjennomført, men det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen? Ukjent

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Det er ikke kjent om det er noen oljetank på eiendommen. Det har vært før, men ukjent om den er sanert.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget fra 2009, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Varmepumpe fra 2020 gis TG-1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1974

Størrelse

300 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder? Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Ja

Er bereder over 20 år? Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Det registreres drypplekkasje fra bereder trykkventil.

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.

6.25 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

6.26 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert i 2021.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater**TG-1**

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

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**

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

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

Type ventilerings

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-IU**

Avtrekk er sensorstyrt, så undertegnede fikk ikke testet den.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Kontroll av avtrekket når viften går anbefales utført.

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 gang.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Det opplyses om at hulltaking ikke er foretatt mot våtsone da den ikke er tilgjengelig.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Dokumentasjon er framvist på boligmappa.no

6.27 Våtrom: Lite bad**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble totalrenovert i 2020.

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?

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-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Total høydeforskjell topp sluk og tettesjikt er tilfredstillende.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales utbedret.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Rørgjennomføringer er kun tett med fugemasse / silikon.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert et servantskap, klosett og innfellbare dusjdører.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-IU
Avtrekket er sensorstyrt, så undertegnede har ikke fått testet det.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Kontroll av avtrekk anbefales utført når vifta går.	

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 soverom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Det informeres om at hulltaking ikke er foretatt mot våtsone da den ikke er tilgjengelig.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.28 Våtrom: Stort bad**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble påbygd og totalrenovert i 2021.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater**TG-1**

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, høyskap, monolitt klosett og innfellbare dusjvegger.	
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-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
Det informeres om at hulltaking ikke er foretatt mot våtsone da den ikke er tilgjengelig.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det er framlagt dokumentasjon på boligmappa.no.

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant