

Helgesmark 27 7716 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1970

BRA: 227 m²

BRA-i: 196 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

8

TG-2

28

TG-3

0

TG-IU

2

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24416>

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 TG2

Drenering

Oppsummering

Det registreres stedvis grunnmursplast. Grunnmursplasten er registrert ved tilbygget og på nedre side av boligen. Med bakgrunn i byggeår er det sannsynligvis ikke etablert grunnmursplast på resterende del av boligen.

Det mangler topplst på grunnmursplasten.

Dreneringen/fuktsikring som ikke er skiftet 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.

Taknedløp er stedvis avsluttet over bakken.

Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling. Det ble målt en vektprosent fukt på 25,5 ved piggmåling i trevirke ifm hulltaking.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12 vektprosent i treverk.

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

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

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

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

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.

Sokkelen bør holdes under observasjon. God utlufing ivaretas.

Topplst på grunnmursplast bør etableres.

Grunnmursplast bør etableres der det mangler.

Tiltak på dreneringen kan ikke utelukkes.

For videre omtale se "rom under terreng".

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 innvendig og utvendig over terreng.

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak

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

Rom under terreng

Oppsummering

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

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det ble målt en vektprosent fukt på 25,5 ved piggmåling.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12 vektprosent i treverk.

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

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

Ytterligere undersøkelser anbefales utført for å få kartlagt årsak og om det er skader som kan knyttes til fukt i veggene.

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

Balkong, terrasse, platting: Delvis takoverbygd balkong.

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,

Det registreres skjevheter i søyler og fundament.

Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på underliggende bjelkelag.

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

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

Deler av balkongen er tekket med papp.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Balkong, terrasse, platting: Utkraget luftbalkong.

Oppsummering

Det registreres noe mose på tekkingen.

Det registreres fuktmerker og malingsavskalling på rekkverk, samt fuktmerker og mugg på panelet på balkongens underside. Dette tyder på at tekkingen ikke er tett.

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

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

Balkongen er tekket med papp.

Anbefalte tiltak

Tekkingen bør skiftes.

Panel på undersiden bør vaskes/renses eller skiftes.

Overflatebehandling må påregnes.

Konstruksjon under tekkingen bør kontrolleres for skader som ikke er synlige, da det ikke kan utelukkes skjulte skader mtp at tekkingen ikke er tett.

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er værslitte.

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

Balkongdør på soverom tar i karm/terskel og har behov for justering. Vrider på denne døren er i tillegg feilmontert.

Det registreres noe slarke i vridere på enkelte vinduer.

Det registreres ufullstendige beslag ifm lås/vrider på ytterdør.

Det registreres lakk/malingsavskalling og mosegroing på enkelte beslag.

Anbefalte tiltak

Utbedringer av nevnte forhold må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

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

Kledningen er stedvis værslitt.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

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

Det er stedvis registrert manglende bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres svertesopp /muggsopp i undertak

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

Det ble misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det registreres at enkelte deler av undertaket (Ranitplater) har løsnet og henger delvis ned. Taktekkingen er da synlig fra loftet, og undertaket har da mistet deler av sin hensikt, som er tetting.

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Lufting/ventilering bør forbedres.

Utbedring/innfesting av løst undertak må utføres.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres lekkasje på takrenne.

Anbefalte tiltak

Utbedring av lekkasje på takrenner må utbedres.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det er bulker i takplater.

Anbefalte tiltak

Fjerning av mose anbefales.

Utbedring av bulker i takpanner anbefales.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres stedvis knirk.

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på stuen. Avviket er målt til 18 mm.

Det registreres flere tilsvarende små skjevheter i boligen.

Det opplyses om at fugemasse på gulvflis i entre delvis er sprukket opp/løst, samt at en langskjøt på laminatgulvet er sprukket opp. Dette er ved stuevinduer.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik, samt nevnte avvik ifm flisefuger og oppsprukket laminatskjøt.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert

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

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

Anbefalte tiltak

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

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

Det henvises forøvrig til rapport fra Brannvesenet Midt IKS for utfyllende/mere informasjon.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det registreres fuktmerker/fuktskader inne i benkeskap under vask pga drypplekkasje fra avløpsrør til vask. Om det er fuktskader på laminatgulv/gulv under benkeskapet er ukjent og bør kontrolleres når det er mulig.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Drypplekkasje må stoppes og fuktskader/fuktmerker i benkeskap bør utbedres.

Avløpsrør

Oppsummering

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Det registreres en drypplekkasje fra avløpsrør under kjøkkenvask.

Deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av våtrom/kjøkken. Gjenstående deler fra byggeår har nådd en alder som tilsier at risikoen for skader øker.

Anbefalte tiltak

Drypplekkasje under kjøkkenvask må utbedres.

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

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskap er plassert på vaskerom.

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

Stoppekran er plassert på bod.

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

For å få TG-1 må vannrør fra byggeåret skiftes ut.

Anbefalte tiltak

Vannledninger fra byggeår bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Oppsummering av overflater

Det opplyses om at det er 2 sluk i rommet.

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 observert over tid (se om fuger sprekker eller om flis løsner) for å få klarhet i om forholdet er under utvikling eller ikke. Badet fungerer med dette avviket.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er synlig under klemring på den ene sluken, men kunne ikke ses på sluk i dusjnisen. Korrekt utførelse kan derfor ikke fastslås.

Rørgjennomføring under servant er kun tettet med fugemasse / silikon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Kontroll av membran ved sluk i dusj bør gjøres om det blir mulig.

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Gummipakning med magnetlist på dusjdør er skadet/ødelagt.

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skadet gummilist med magnet på dusjdør må skiftes.

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

Oppsummering av ventilasjon

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

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Oppsummering av fukt

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

Det er utført søk med fuktindikator i overflater i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt. Det opplyses at målingene er foretatt på gulv og vegg på et rom som er under bakkenivå, og mot ytterveggen da dusjsonen er mot yttervegg. Registrert fukt kan skyldes fuktinntrengning fra utsiden da dreneringen er gammel og det ikke er registrert bruk av grunnmursplast veggens ytterside. Det opplyses om at det ble registrert fukt i samme vegg på tilstøtende rom ved hulltaking og piggmåling.

Anbefalte tiltak fukt

Forholdet med fukt bør undersøkes nærmere og kontrolleres jevnlig for å avklare om det er under utvikling.

Forholdet kan også ses på i sammenheng med punkt om «drenering» og «rom under terreng».

Våtrom: Bad 1. etasje

Oppsummering av overflater

Det blir ikke målt fall til sluk på badet. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Enkelte flis er skadet / sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortsatt bruke et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering/utbedring.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres bruk av klemring, men membran er ikke synlig.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Det er panel på store deler av veggene.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør om mulig kontrolleres om det er brukt membran.

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Det anbefales å fortsatt bruke et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Dører til dusjkabinettet er løse.

Toalettsete og lokk er løse/skadet.

Skuffer på servantskapet tar i hverandre/skapet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dører til dusjkabinettet må festes.

Toalettsete og lokk må skiftes.

Skuffer på servantskap må justeres.

Oppsummering av ventilasjon

Tidligere mekanisk avtrekk som nå er frakoblet.

For smal tilluftspalte ved dør.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og bedre tilluft ved dør.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom vegg til utvendig bod.

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand da det ikke utsettes for fritt vann, men på grunn av påviste forhold anbefales det etablert høyere vanntett sjikt ved dør og/eller fall mot sluk på hele rommet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er registrert bruk av klemring, men membran er ikke synlig.

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør om mulig kontrolleres om det er brukt membran.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Bygningsdeler med TG-IU

Krypkjeller

Oppsummering

Det er etablert en krypkjeller under garasjen.

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 krypkjelleren må etableres og inspeksjon bør gjøres.

Varmesentral

Oppsummering

Det er ikke registrert et fyringsanlegg for olje i boligen, men det er rørføringer utenfor boligen til en gammel oljetank. Om denne er fjernet eller ikke er ukjent.

Anbefalte tiltak

Det bør kontrolleres om oljetank er fjernet. Om den ikke er det må sanering/fjerning utføres.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke samsvar mellom tegningene undertegnede har mottatt og boligen slik den fremstår i dag. Tidligere eier(e) har utført en del endringer i sokkeletasjen som ikke er tegnet inn. Det bør undersøkes om det foretatt bruksendringer det ikke er søkt om.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.11.2024

Rapportdato
22.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: Anders Setten
Navn: Steinkjer Kommune
Navn: By Brug AS

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

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

Norconsult 

Om bygnings sakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: Helgesmark 27, 7716 Steinkjer
Kommunenr: 5006 Gårdsnr: 195 Bruksnr: 230 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1970 - Basert på ferdigattest datert 12/3-1970.
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

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

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

Det registreres også noen uferdige overflater/arbeider, bl.a. i vindfang og bod i sokkel.

Uthuset er ikke tilstandsvurdert.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1998-	Arbeider opplyst utført av tidligere eier - kilde tidligere tilstandsrapport samme bygg: -	Nei
2008	Lite tilbygg mot nordøst med utvidelse av entrè, soverom og nytt bad i 1.etasje i 1998. - Tilbygg med utvidelse av stue mot sør i 2000. - Endring av planløsning i sokkel i 2003. - Utbygd karnapp og flytting av kjøkken i 2004. - Endring av nedgang til sokkel og	

	etablerte ny stue i sokkel i 2004. - Skiftet takteking i 2004. - Etablerte nytt bad i sokkel i 2008. - Etablerte nytt vaskerom i sokkel i 2008.	
2015	Monterte plater på vegger på vaskerom i kjeller - opplyst i egenerklæring. Nytt sikringsskap og store utskiftinger på el-anlegget - opplyst i egenerklæring. Samsvarserklæring er forevist. Lagt nytt gulv og panelplater på de fleste rom i boligen - arbeid utført som egeninnsats.	Ja
2016	Skiftet to vinduer, egeninnsats - opplyst i egenerklæringen og på befaring. Skiftet 2 ytterdører - opplyst av eier. Nytt terrassedekke, egeninnsats - opplyst av eier.	Nei
2017	Ny kjøkkeninnredning, montert av Kvik - opplyst av eier.	Nei
2019	Etterisolerte loftet - egeninnsats. Opplyst av eier.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	227	196	31	0	30
Uthus	9	0	9	0	0
Totalt m²	236	196	40	0	30

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	100	87	13	0	0
1. etasje	127	109	18	0	30
Totalt m²	227	196	31	0	30

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	100	75	25	Vindfang, 2 ganger, bad, vaskerom, kjellerstue og 2 soverom.	Utvendig bod og 2 innvendige boder.
1. etasje	127	109	18	Entre, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.	Garasje.
Totalt m²	227	184	43		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	9	0	9	0	0
Totalt m²	9	0	9	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	9	0	9		Bod
Totalt m²	9	0	9		

Kommentar til arealberegning

Areal i underetasjen på uthuset er ikke målt opp da det er et åpent areal.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dreneringen er opplyst skiftet på boligens nedre side (mot vest) i 2020.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-2

Det registreres stedvis grunnmursplast. Grunnmursplasten er registrert ved tilbygget og på nedre side av boligen. Med bakgrunn i byggeår er det sannsynligvis ikke etablert grunnmursplast på resterende del av boligen.

Det mangler topplst på grunnmursplasten.

Dreneringen/fuktsikring som ikke er skiftet 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.

Taknedløp er stedvis avsluttet over bakken.

Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling. Det ble målt en vektprosent fukt på 25,5 ved piggmåling i trevirke ifm hulltaking.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12 vektprosent i treverk.

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

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

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

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

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.

Sokkelen bør holdes under observasjon. God utlufting ivaretas.

Toppliste på grunnmursplast bør etableres.

Grunnmursplast bør etableres der det mangler.

Tiltak på dreneringen kan ikke utelukkes.

For videre omtale se "rom under terreng".

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Grunnmur på opprinnelig del av boligen er av betong, mens grunnmuren på tilbygget er av lecablokker.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
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 innvendig og utvendig over terreng.	
Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av kryp kjeller	
TG-IU	
Det er etablert en kryp kjeller under garasjen.	
Kryp kjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en kryp kjeller 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 krypkjelleren må etableres og inspeksjon bør gjøres.

6.4 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ikke kontrollerbart

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

Nei

Oppsummering av støttemur

TG-1

Det er oppført en støttemur i naturstein. Det er vanskelig å si om den har endret seg siden oppføring da natursteinsmurer naturlig har sprekker og glipper mellom steinene også når de er nyoppført.

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng

Delvis innredet

Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Det er foretatt arbeider etter byggeår. Bl.a. ble bad og vaskerom innredet i 2008.

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

Ja

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

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

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

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det ble målt en vektprosent fukt på 25,5 ved piggmåling.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12 vektprosent i treverk.

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

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Ytterligere undersøkelser anbefales utført for å få kartlagt årsak og om det er skader som kan knyttes til fukt i veggene.

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

6.6 Balkong, terrasse, platting: Delvis takoverbygd balkong.

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Det er etablert en delvis takoverbygd balkong, fundamentert med støpte pillarer og forøvrig oppbygd med impregnert trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er opplyst oppført i år 2000 i tidligere tilstandsrapport på samme bygg.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,

Det registreres skjevheter i søyler og fundament.

Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på underliggende bjelkelag.

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

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

Deler av balkongen er teknet med papp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.7 Balkong, terrasse, platting: Utkraget luftbalkong.

Type	Balkong
Det er etablert en utkraget balkong.	
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?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Det registreres noe mose på tekkingen.

Det registreres fuktmerker og malingsavskalling på rekkverk, samt fuktmerker og mugg på panelet på balkongens underside. Dette tyder på at tekkingen ikke er tett.

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

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

Balkongen er teknet med papp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tekkingen bør skiftes.

Panel på undersiden bør vaskes/renses eller skiftes.

Overflatebehandling må påregnes.

Konstruksjon under tekkingen bør kontrolleres for skader som ikke er synlige, da det ikke kan utelukkes skjulte skader mtp at tekkingen ikke er tett.

6.8 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Ytterdør og terrassedører med glass.	
Innvendige fyllingsdører.	
Et trevindu med koblet glass i sokkelen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduene er i all hovedsak fra 2004/2005.	
Balkongdører er datostemplet 1998 og 2004.	
Ytterdører opplyses av eier å være fra 2016.	
Vinduer på soverom i sokkel er opplyst fra 2016.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Karmen er værslitte.	
Enkelte innvendige dører tar i karm/terskel og har behov for justering.	
Balkongdør på soverom tar i karm/terskel og har behov for justering. Vriden på denne døren er i tillegg feilmontert.	
Det registreres noe slarke i vridere på enkelte vinduer.	
Det registreres ufullstendige beslag ifm lås/vriden på ytterdør.	
Det registreres lakk/malingsavskalling og mosegroing på enkelte beslag.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedringer av nevnte forhold må påregnes.	

6.9 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Boligen har stående tømmermannskledning på det meste av overflatene, men liggende kledning på øvre del av gavlvegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av kledningen er fra etablering av tilbygg og karnapp.	

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
<p>Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.</p> <p>Kledningen er stedvis værslett.</p> <p>Det registreres stedvis råteskader i trekledning.</p> <p>Det er stedvis benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.</p> <p>Det er stedvis registrert manglende bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
<p>Det er etablert en luke i taket for adkomst til loft, det er ikke etablert noen nedfellbar stige.</p> <p>Konstruksjonen er oppbygd med w-takstoler.</p> <p>Inspeksjonen er begrenset til det som er synlig fra gardintrapp under loftsluken.</p>	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
<p>Det registreres svertesopp /muggsopp i undertak</p> <p>Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, som er et symptom på utilstrekkelig lufting.</p> <p>Det ble misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av takkonstruksjonen.</p> <p>Det registreres at enkelte deler av undertaket (Ranitplater) har løsnet og henger delvis ned. Taktekingen er da synlig fra loftet, og undertaket har da mistet deler av sin hensikt, som er tetting.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Lufting/ventilering bør forbedres.

Utbedring/innfesting av løst undertak må utføres.

6.11 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp er opplyst skiftet i 2004 i tidligere tilstandsrapport på samme bygg.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres lekkasje på takrenne.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av lekkasje på takrenner må utbedres.	

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.13 Takteking

Type teking	Metallplater
Tekking av Decra takpanner.	
Inspisert fra	På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekkingen er opplyst skiftet i 2004 i tidligere tilstandsrapport på samme bygg.	
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?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-2
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	
Det er bulker i takplater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fjerning av mose anbefales.	
Utbedring av bulker i takpanner anbefales.	

6.14 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Det er etablert takteking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.	
Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.	
Godkjent takstige er etablert.	

6.15 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

Det registreres stedvis knirk.

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på stuen. Avviket er målt til 18 mm.

Det registreres flere tilsvarende små skjevheter i boligen.

Det opplyses om at fugemasse på gulvflis i entre delvis er sprukket opp/løst, samt at en langskjøt på laminatgulvet er sprukket opp. Dette er ved stuevinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik, samt nevnte avvik ifm flisefuger og oppsprukket laminatskjøt.

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

Det henvises forøvrig til rapport fra Brannvesenet Midt IKS for utfyllende/mere informasjon.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Det registreres fuktmerker/fuktskader inne i benkeskap under vask pga drypplekkasje fra avløpsrør til vask. Om det er fuktskader på laminatgulv/gulv under benkeskapet er ukjent og bør kontrolleres når det er mulig.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Drypplekkasje må stoppes og fuktskader/fuktmerker i benkeskap bør utbedres.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Kullfilter bør vaskes/renses jevnlig.	

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er ikke samsvar mellom tegningene undertegnede har mottatt og boligen slik den fremstår i dag. Tidligere eier(e) har utført en del endringer i sokkeletasjen som ikke er tegnet inn. Det bør undersøkes om det foretatt bruksendringer det ikke er søkt om.	
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
Ferdigattest datert 12/3-1970 er forevist.	
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

6.19 Trapp

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?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1
Det er ikke etablert håndløper på veggen i trappen, men det er mulighet til å støtte seg på avsats og vindusåpning. Sikkerheten vurderes derfor som ivaretatt.	

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør er av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av avløpsanlegget er antatt skiftet/etablert ifm etablering av bad og vaskerom i sokkel i 2008.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.	
Det registreres en drypplekkasje fra avløpsrør under kjøkkenvask.	
Deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av våtrom/kjøkken. Gjenstående deler fra byggeår har nådd en alder som tilsier at risikoen for skader øker.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drypplekkasje under kjøkkenvask må utbedres.

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

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Synlige vannledninger er av kobber og "rør i rør" system.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av anlegget er skiftet. Antatt å være ifm etablering av bad og vaskerom i 2008.	
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
Fordelerskap er plassert på vaskerom.	
Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Stoppekran er plassert på bod.	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	
For å få TG-1 må vannrør fra byggeåret skiftes ut.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger fra byggeår bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.22 Elektrisk

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

Oppsummering av elektrisk

TG-0

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 19/10-2023. Avvik er rettet 31/10-2024 av Elman. Dokumentasjon via QR kode i sikringsskap.

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral

TG-IU

Det er ikke registrert et fyringsanlegg for olje i boligen, men det er rørføringer utenfor boligen til en gammel oljetank. Om denne er fjernet eller ikke er ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør kontrolleres om oljetank er fjernet. Om den ikke er det må sanering/fjerning utføres.

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2004

Størrelse

Ca 300 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.

6.25 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: Bad i sokkel

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Det opplyses om at en downlightpære i himlingen har ødelagt innfesting og henger ned. Denne må repareres/skiftes.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er opplyst etablert i 2008 i tidligere tilstandsrapport på samme bygg.

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

Nei

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

Nei

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

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 opplyses om at det er 2 sluk i rommet.

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 observert over tid (se om fuger sprekker eller om flis løsner) for å få klarhet i om forholdet er under utvikling eller ikke. Badet fungerer med dette avviket.

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? Ja

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**

Membran er synlig under klemring på den ene sluken, men kunne ikke ses på sluk i dusjnisen. Korrekt utførelse kan derfor ikke fastslås.

Rørgjennomføring under servant er kun tettet med fugemasse / silikon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Kontroll av membran ved sluk i dusj bør gjøres om det blir mulig.

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

Sanitærutstyr**Beskrivelse**

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterner, et badekar og en dusjnise.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sisterner til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner? Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Gummipakning med magnetlist på dusjdør er skadet/ødelagt.

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skadet gummilist med magnet på dusjdør må skiftes.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten dreinsåpning.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

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

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

Oppsummering av fukt**TG-2**

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

Det er utført søk med fuktindikator i overflater i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt. Det opplyses at målingene er foretatt på gulv og vegg på et rom som er under bakkenivå, og mot ytterveggen da dusjsonen er mot yttervegg. Registrert fukt kan skyldes fuktinntrengning fra utsiden da dreneringen er gammel og det ikke er registrert bruk av grunnmursplast veggens ytterside. Det opplyses om at det ble registrert fukt i samme vegg på tilstøtende rom ved hulltaking og piggmåling.

Anbefalte tiltak fukt

Forholdet med fukt bør undersøkes nærmere og kontrolleres jevnlig for å avklare om det er under utvikling.

Forholdet kan også ses på i sammenheng med punkt om «drenering» og «rom under terreng».

Dokumentasjon

Framlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv, flis og malt panel på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er opplyst renoverert i 1998 i tidligere tilstandsrapport på samme bygg.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	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 blir ikke målt fall til sluk på badet. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Enkelte flis er skadet / sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortsatt bruke et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering/utbedring.

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?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja

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

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det registreres bruk av klemring, men membran er ikke synlig.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Det er panel på store deler av veggene.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør om mulig kontrolleres om det er brukt membran.

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Det anbefales å fortsatt bruke et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, et klosett og et dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Dører til dusjkabinettet er løse.

Toalettsete og lokk er løse/skadet.

Skuffer på servantskapet tar i hverandre/skapet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dører til dusjkabinettet må festes.

Toalettsete og lokk må skiftes.

Skuffer på servantskap må justeres.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Tidligere mekanisk avtrekk som nå er frakoblet.

For smal tilluftspalte ved dør.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og bedre tilluft ved dør.

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.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.28 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv, flis og våtromsplater på vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Vaskerommet ble etablert i 2008. Opplyst i tidligere takstrapport.

Våtromsplater på vegger ble etablert i 2015. Opplyst av eier.

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? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-2**

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom vegg til utvendig bod.

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand da det ikke utsettes for fritt vann, men på grunn av påviste forhold anbefales det etablert høyere vanntett sjikt ved dør og/eller fall mot sluk på hele rommet.

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?

Ikke kontrollerbart

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

Nei

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

Ja

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 registrert bruk av klemring, men membran er ikke synlig.

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør om mulig kontrolleres om det er brukt membran.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert opplegg til vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

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

Type ventilering

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

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

Rommet er ikke utsatt for fritt vann, så sannsynligheten for fukt er minimal. Det er likevel foretatt fuktsøk på overflater i rommet. Fuktsøk viste ingen utslag på vegger, men svakt forhøyede verdier på gulv.

Forholdet vurderes til TG-1, men anbefales likevel jevnlig kontrollert over tid for å utelukke fuktproblematikk.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant