

Ognasvingen 8 7716 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1963

BRA: 148 m²

BRA-i: 148 m²



Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

12

TG-2

15

TG-3

5

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/22050>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting: markterrasse mot sør

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Det er ett lite område der høyden er over 50 cm fra terreng mot sør/øst. Det er ikke etablert rekkverk.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres iht. krav.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Taktekking

Oppsummering

Det registreres rust i takplater.

Det er observert rustdannelse på beslag. Vindskier mot nord/vest har råteskader.

Metallplater og lekter er opplyst og være montert etter 2007 i tidligere takst. Underlagstak av eternittplater er fra byggeår og har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader. Utskifting av vindskier med råte anbefales.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Det er krav til stige for adkomst for feier. Dette er etablert.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Kjøkken: 1. etasje

Oppsummering av overflater og innredning

Det registreres fukt/skader rundt vask

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Våtrom: Bad/vaskerom 1. etasje

Oppsummering

Vindu står i dusjens nedslagsfelt, skadeutsatt løsning.
Registrerer forhøyet fuktverdier ved fuktsøk med kapasitiv fuktmåler i gulv rundt sluk.
Mangelfull overrenningshøyde til tilstøtende rom. Badet kan fremstå kosmetisk med mye synlig bruksslitasjegrad.
Mye missfarging av himlingsplater.
Soilsluk fra byggeåret.

Det er åpen himling under badegulv fra sokkeletasje.
Undersøkelsen viser fukt i konstruksjonen rundt sluk.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Eier opplyser at drenering rundt hele boligen er oppgradert. Det er også lagt inn drenerør midt under støpt gulv i sokkel.

Drenering er samlet i sandfang kum på plen mot sør. Enkel tilkomst til kum der det jevnlig anbefales og kontrollere at drenering fungerer som tiltenkt.

Det registreres manglende topplst.

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler og monterer topplst på grunnmursplast rundt boligen.

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.

Balkong, terrasse, platting: Balkong med trapp mot nord

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,
Rekkverket er dårlig innfestet og har behov for tiltak.

Terrassebord er værslitt med algevekster og noe mose, det er symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.
Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Balkong, terrasse, platting: Balkong mot vest i 1. etasje

Oppsummering

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Åpninger i mellom terrassebord og rekkverk er for stor.

Registrerer mosegrodd håndlist og værslitt terrassebord og rekkverk.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres iht. krav.
Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er værslitte.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Det blir påvist knust glass i ytterdør sokkel.

Det er ufullstendig beslag under vindu soverom sokkel mot nord/øst, beslag har motfall.

Anbefalte tiltak

Skade i glass på ytterdør i sokkel må utbedres.
Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.
Justering av bunnbeslag på vindu i mur anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

Kledningen er stedvis værslitt.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres noe muselort.

Dampsperra er ikke tilfredsstillende tett mot ventilasjonskanal.

Skyvestige til loftsluke mangler feste, stige faller ned når luke åpnes.

Anbefalte tiltak

Isolering av ventilasjonskanal på kaldtloft må etableres.
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.
Oppgradering av feste på skyvestige anbefales

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekkning.
Anbefaler og kontrollere takrenner og nedløp ved nedbør for å se etter drypp lekkasjer.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Eldre plassbygget takkonstruksjon som mangler undertak.

Taktekking fra byggeår med eternitt er benyttet som undertak. Eternittplater inneholder asbest, og må ved en eventuell fjerning behandles som spesialavfall.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste manglende undertak. Hull i gammel eternitt takplater etter tidligere gjennomføringer må oppgraderes.

Etasjeskille og gulv på grunn: gulv i 1. etasje

Oppsummering

Med bruk av nivåeringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Laminatgulv har skallsår og noe svelling på flere rom.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Brukslitasje og mindre skader på laminatgulv.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ved evt. legging av nytt gulv i 1. etasje anbefales det å montere trinnlydsplater pga registrert knirkelyd samt trinnlyd fra 1. etasje når man oppholder seg i sokkeetasje..

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Ut fra besiktigelse på tak er det luftkanal i pipa, siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert

Det er rust i beslag rundt pipa.

Skorstein er lavere enn 80 cm over tak.

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 3 sider da pipa har en ventilasjonskanal.

Rehabilitering av pipa må vurderes med bakgrunn i påviste avvik.

Utbedring av pipe med beslag over tak anbefales.

Eier har gitt tilsvar på rapport fra Brannvesenet Midt IKs etter tilsyn 30.08.2024.

Kjøkken: 1. etasje

Oppsummering av avtrekk

Registrerer begrenset avsug fra mekanisk avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefaler og rengjøre filter for å se om avsug blir bedre.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Avløpsrør av støpjern fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk som ligger under bakken og er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av bad i 1. etasje vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør av støpjern.

Vannledninger

Oppsummering

Det er etablert sluk i gulv på teknisk rom i sokkeletasje

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig på teknisk rom.

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

Stoppekran er plassert på teknisk rom.

Anbefalte tiltak

Det anbefales og monteres fordelerstokker i fordelerskap da det er fare for vannskader ved en eventuell lekkasje.

Varmesentral: 1. etasje

Oppsummering

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

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.

Våtrom: Bad/vaskerom sokkeletasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket under dusjkabinett som er hovedsluk er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran.

Sluk ved dusjkabinett som kun er ført ut i drengumme har synlig membran/mansjett.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til avløpsrør under baderomsinnredning, vegg kan være utsatt for lekkasjer.

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette ser ut til å være etablert på avløpsrør ført gjennom gulv.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføring for avløpsrør ved vegg gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

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

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er etablert en selvstendig boenhet i boligen som ikke er byggemeldt og godkjent.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.9.2024

Rapportdato
1.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: Torbjørn Laugsand, andel 1 / 1 Movegen 8, 7716 STEINKJER Tilstede ved inspeksjon: Ja
GJELDER FESTE

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Vidar Nordgård Telefon: 46978350
Firma: Norconsult Epost: vidar.nordgard@norconsult.com
Adresse: Kongensgate 27, 7713 Steinkjer



Om bygnings sakkyndig:

Rådgivende Takstingeniør MNT

Egne premisser:

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: Ognasvingen 8, 7716 Steinkjer
Kommunenr: 5006 Gårdsnr: 188 Bruksnr: 75 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1963 - Opplyst i tidligere takstrapport
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? |
|------|---|---|
| 1981 | Montert veranda bolig. Bygget frittstående garasje | Nei |
| 2012 | Drenert rundt bolig | Ja |
| 2013 | Installert varmepumpe 1. etasje. Meislet opp kjellergulv. | Ja |
| 2014 | Plugget vannrør før rivning røranlegg for renovering sokkel. Montert vann og avløp i sokkel samt vannbåren varme i gulv. Støpt nytt betongdekke i sokkel Montert ny ytterdør 1. etasje. Montert trapp og enkel balkong foran ytterdør 1. etasje. Montert nytt vindu på soverom mot nord/øst sokkel. | Ja |
| 2015 | Saget hull i betongvegg for ny dør til bad, vindu soverom, samt skiftet sotluke i sokkel. Montert nye delingsvegger i sokkel, kledd vegger, montert lydhimling med lydbøyle og 2 lag gips for sokkel. Montert nytt elanlegg sokkel. Oppgradert bad inkl sanitærutstyr i sokkel. Tilkoblet vannbåren varme anlegg. | Ja |
| 2017 | Utbedret DLE Rapport el-anlegg. | Ja |
| 2020 | Skiftet utedel varmepumpe luft til vann i sokkel på garanti. | Ja |

| | | |
|------|--|----|
| 2022 | Montert kum for mulighet til og spyle drenering. | Ja |
| 2024 | Fuktsikret betongvegger i kjeller med elektroder. Oppretting balkong 1. etasje. Ny balkongdør 1. etasje. Montert nytt gulv på ett soverom sokkel. Pusset pipemur i sokkel. Pusset inn vindu soverom sokkel mot øst. Ny markterrasse utenfor hovedinngang sokkel. Kontroll varmepumpe sokkel. EI-kontroll NEK 405-2 | Ja |

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) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Enebolig | 148 | 148 | 0 | 0 | 37 |
| Garasje | 21 | 0 | 21 | 0 | 4 |
| Totalt m² | 169 | 148 | 21 | 0 | 41 |

Bygning: Enebolig

Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Sokkeletasje | 70 | 70 | 0 | 0 | 11 |
| 1. etasje | 78 | 78 | 0 | 0 | 26 |
| Totalt m² | 148 | 148 | 0 | 0 | 37 |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|------------|------------|----------|---|-------------------|
| Sokkeletasje | 70 | 67 | 3 | Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, gang og 3 soverom. | Teknisk rom. |
| 1. etasje | 78 | 78 | 0 | Vindfang, stue, kjøkken, bad/vaskerom og 3 soverom | |
| Totalt m² | 148 | 145 | 3 | | |

Bygning: Garasje

Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasert balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje | 21 | 0 | 21 | 0 | 4 |
| Totalt m² | 21 | 0 | 21 | 0 | 4 |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|----------|-----------|-------------------|----------------------|
| 1. etasje | 21 | 0 | 21 | | Biloppstillingsplass |
| Totalt m² | 21 | 0 | 21 | | |

Kommentar til arealberegning

Garasje står litt over på tomten til Midjovegen 3 og Ognasvingen 10.

Ifølge ferdigattest er det avtalt at garasje kan plasseres i grense mot Midjovegen 3 og Ognasvingen 10. Det er ingen innvendinger til dette.

Garasje står plassert nærmere bolig en 1,2 meter som det er kommentert til i ferdigattest.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

| | |
|---|------------------|
| Type grunnmur? | Grunnmur/ringmur |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Drenering opplyses å være skiftet i 2012. | |
| 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? | Nei |
| Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? | Nei |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? | Ja |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? | Nei |

Oppsummering av drenering

TG-2

Eier opplyser at drenering rundt hele boligen er oppgradert. Det er også lagt inn drenerør midt under støpt gulv i sokkel.
Drenering er samlet i sandfang kum på plen mot sør. Enkel tilkomst til kum der det jevnlig anbefales og kontrollere at drenering fungerer som tiltenkt.

Det registreres manglende topplis.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler og montere topplis på grunnmursplast rundt boligen.
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.

6.2 Grunnmur og fundament

| | |
|--|----------------------------------|
| Type Fundament/Grunnmur | Grunnmur m/underetasje |
| Type byggegrunn | Byggegrunn av leirholdige masser |
| Eier opplyser at grunn består av leiere. | |

| | |
|--|---------------------|
| Type grunnmur i kjeller | Betongstein |
| Grunnmur av murt sementstein, utvendig skvettpusset over terreng. I | |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Ikke kontrollerbart |
| Oppsummering av grunnmur og fundament | |
| <p>Det registreres mindre riss i grunnmur besiktiget fra utsiden. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.</p> <p>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.</p> | |
| TG-1 | |

6.3 Rom under terreng

| | |
|---|----------|
| Type rom under terreng | Innredet |
| Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boders. | |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | Ja |
| Arbeider med innredning av sokkeletasje ble utført i 2013-2015. | |
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? | Ja |
| Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) | Nei |
| Er oppholdsrom manglende ventilert? | Nei |
| Oppsummering av rom under terreng | |
| <p>Grunnmurer i sokkeletasje står konstant med behandling av elektroder som firmaet EMS fra Trondheim leverer. Dette sørger for god fuktkontroll over tid. Elektroder ble montert i 2024.</p> <p>Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på soverom mot nord/øst.</p> <p>Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.</p> <p>Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.</p> | |
| TG-1 | |

6.4 Balkong, terrasse, platting: Balkong med trapp mot nord

| | |
|--|---------|
| Type | Balkong |
| Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan. | |
| <p>Det er etablert en balkong i impregnert trevirke.</p> <p>Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.</p> | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |

| | |
|--|-------------|
| 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? | Nei |
| Oppsummering av balkong, terrasse, platting | TG-2 |
| <p>Det registreres skjevheter i konstruksjonen, Rekkverket er dårlig innfestet og har behov for tiltak.</p> <p>Terrassebord er værslitt med algevekster og noe mose, det er symptom på skader som tilsier behov for tiltak.</p> <p>Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes. | |

6.5 Balkong, terrasse, platting: Balkong mot vest i 1. etasje

| | |
|--|---------|
| Type | Balkong |
| <p>Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.</p> <p>Det er etablert en balkong i impregnert trevirke. Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.</p> | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Ut fra ferdigattest er balkong fra 1981. | |
| 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**

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Åpninger i mellom terrassebord og rekkverk er for stor.

Registrerer mosegrodd håndlist og værslitt terrassebord og rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk må monteres iht. krav.
Overflatebehandling må påregnes.

6.6 Balkong, terrasse, platting: markterrasse mot sør

| | |
|---|----------|
| Type | Terrasse |
| Det er etablert en markterrasse i impregneret trevirke. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Montert ny markterrasse i 2024. | |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Ja |
| Er balkong / terrassen teknet? | Nei |

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-3**

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Det er ett lite område der høyden er over 50 cm fra terreng mot sør/øst. Det er ikke etablert rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk må monteres iht. krav.

Utbedringskostnader**Under 10 000****6.7 Vinduer og dører**

| | |
|---|-------------|
| Beskrivelse | |
| Vinduer med 2-lags glass. Fabrikkmalt ytterdør med integrert 2-lags glass. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Ytterdør i sokkel og de fleste vinduer i boligen er skiftet i 2007. 1 vindu på soverom mot nord/øst sokkeletasje skiftet i 2015. | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Ja |
| 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 vindu tar i karm og har behov for justering. Det blir påvist knust glass i ytterdør sokkel. Det er ufullstendig beslag under vindu soverom sokkel mot nord/øst, beslag har motfall. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Skade i glass på ytterdør i sokkel må utbedres. Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales. Justering av bunnbeslag på vindu i mur anbefales. | |

6.8 Vinduer og dører

| | |
|--|-----|
| Beskrivelse | |
| Fabrikkmalt vinduer med 2-lags glass, stemplet 2011 - 2015. Fabrikkmalt balkongdør med 3-lags glass. Fabrikkmalt ytterdør med integrert 2-lags glass. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Ett vindu soverom 1. etasje og 1 vindu sokkeletasje skiftet i perioden 2011- 2015. Ny ytterdør i 1. etasje 2014. Montert ny balkongdør i 1. etasje 2024. | |
| 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? | Nei |

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Det er ikke registrert noen avvik eller skader ut over normalt vedlikehold iht FDV.

6.9 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning

Tidligere takst opplyser at boligen utvendig er kledd med asbestholdige eternittplater. Boligen er nå kledd med tømmermannspanel og liggende panel i gavlspisser.

Det er ikke kjent om asbestholdige plater er fjernet, alternativt innkledd.

Det er heller ikke kjent om boligen ble etterisolert i forbindelse med montering av ny kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bordkledning er skiftet etter utarbeidelse av tidligere takst fra 2007.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

Kledningen er stedvis værslitt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Kaldtloft

Loft med adkomst via luke med skyvestige.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Ja

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Ja

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

Det registreres noe muselort.

Dampsperra er ikke tilfredsstillende tett mot ventilasjonskanal.
Skyvestige til loftsluke mangler feste, stige faller ned når luke åpnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Isolering av ventilasjonskanal på kaldtloft må etableres.
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.
Oppgradering av feste på skyvestige anbefales

6.11 Renner og nedløp

| | |
|------|--------|
| Type | Metall |
|------|--------|

| | |
|---|--------|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
|---|--------|

| | |
|---|----|
| Er det synlige skader på renner/nedløp? | Ja |
|---|----|

Oppsummering av renner og nedløp**TG-2**

Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.
Anbefaler og kontrollere takrenner og nedløp ved nedbør for å se etter drypp lekkasjer.

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-2**

Eldre plassbygget takkonstruksjon som mangler undertak.
Taktekking fra byggeår med eternitt er benyttet som undertak. Eternittplater inneholder asbest, og må ved en eventuell fjerning behandles som spesialavfall.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste manglende undertak.
Hull i gammel eternitt takplater etter tidligere gjennomføringer må oppgraderes.

6.13 Taktekking

| | |
|---|------------------------|
| Type tekking | Metallplater |
| Inspisert fra | På tak |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Alder på taktekkingen er ukjent. | |
| 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? | Ja |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Oppsummering av taktekking | TG-3 |
| Det registreres rust i takplater. | |
| Det er observert rustdannelse på beslag. Vindskier mot nord/vest har råteskader. | |
| Metallplater og lekter er opplyst og være montert etter 2007 i tidligere takst. Underlagstak av eternittplater er fra byggeår og har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader. Utskifting av vindskier med råte anbefales. | |
| Utbedringskostnader | 10 000 - 50 000 |

6.14 Utstyr på tak

| | |
|---|-------------|
| Er det krav til snøfanger? | Ja |
| Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? | Ja |
| Er det krav til stige for adkomst feier? | Ja |
| Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? | Nei |
| Oppsummering av utstyr på tak | TG-3 |
| Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. | |
| Det er krav til stige for adkomst for feier. Dette er etablert. | |

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn: gulv i sokkel

Type Betongdekke

Etasjeskille i betong.

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

Nei

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

Etasjeskiller mot 1. etasje er foret ned i sokkel med lydbøyler og 2 lag gips som demper stemmelyd. Registrerer noe trinnlyd fra 1. etasje.

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Det registreres noe knirk i gulv til 1. etasje. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn: gulv i 1. etasje

Type Trebjelkelag

Etasjeskille er et trebjelkelag.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Laminatgulv har skallsår og noe svelling på flere rom.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bruksslitasje og mindre skader på laminatgulv.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ved evt. legging av nytt gulv i 1. etasje anbefales det å montere trinnydsplater pga registrert knirkelyd samt trinnlyd fra 1. etasje når man oppholder seg i sokkeletasje..

6.17 Ildsted/Skorstein

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

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Ut fra besiktigelse på tak er det luftkanal i pipa, siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert

Det er rust i beslag rundt pipa.
Skorstein er lavere enn 80 cm over tak.

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 3 sider da pipa har en ventilasjonskanal.

Rehabilitering av pipa må vurderes med bakgrunn i påviste avvik.
Utbedring av pipe med beslag over tak anbefales.

Eier har gitt tilsvaret på rapport fra Brannvesenet Midt IKs etter tilsyn 30.08.2024.

6.18 Kjøkken: Sokkeletasje

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

Det er registrert ett skallsår i benkeplate, ut over kommenterte forhold, er det ikke registrert noen avvik eller skader.

Avtrekk

| | |
|---|-------------|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Mekanisk avtrekk med komfyrvakt over platetopp. | |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |
| Oppsummering av avtrekk | TG-1 |
| Avtrekk fungerer som tiltenkt. | |

6.19 Kjøkken: 1. etasje

Overflater og innredning

| | |
|--|------------------------|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Ja |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Ja |
| Oppsummering av overflater og innredning | TG-3 |
| Det registreres fukt/skader rundt vask | |
| Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. | |
| Anbefalte tiltak overflater og innredning | |
| Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert. | |
| Utbedringskostnader overflater og innredning | 10 000 - 50 000 |

Avtrekk

| | |
|--|-------------|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Ja |
| Oppsummering av avtrekk | TG-2 |
| Registrerer begrenset avsug fra mekanisk avtrekk. | |
| Anbefalte tiltak avtrekk | |
| Anbefaler og rengjøre filter for å se om avsug blir bedre. | |

6.20 Lovlighet

| | |
|---|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ja |
| Det er etablert en selvstendig boenhet i boligen som ikke er byggemeldt og godkjent. | |
| 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 er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk. | |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | 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 |

6.21 Avløpsrør

| Type avløpsrør | Plast, Støpejern |
|---|------------------|
| Det er i all hovedsak avløpsrør av plast i boligen. Registrerer støpjern kun i del under bad fra 1. etasje. | |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av leilighet i sokkeletasje i 2015. | |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Ja |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

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

Avløpsrør av støpjern fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk som ligger under bakken og er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av bad i 1. etasje vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør av støpjern.

6.22 Vannledninger

| Type anlegg | Rør i rør system |
|-------------|------------------|
|-------------|------------------|

| | |
|---|-------------------|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2014/2015. | |
| Er det etablert fordelerskap? | Åpen rørfordeling |
| Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling? | Ja |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Det er etablert sluk i gulv på teknisk rom i sokkeletasje
 Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig på teknisk rom.
 Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.

Stoppekran er plassert på teknisk rom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales og montere fordelerstokker i fordelerskap da det er fare for vannskader ved en eventuell lekkasje.

6.23 Elektrisk

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

Oppsummering av elektrisk

TG-0

Det er foretatt en elkontroll bolig, NEK 405-2 i 02.09.2024.

6.24 Vannbåren varme: I sokkeletasje

| | |
|-------------|-----------|
| Type anlegg | Gulvvarme |
|-------------|-----------|

| | |
|---|-------------|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Montert nytt vannbårenvarme i 2015. | |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv? | Nei |
| Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv? | Nei |
| Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler? | Nei |
| Oppsummering av vannbåren varme | TG-1 |
| Vannbåren varme fungerer som tiltenkt. | |

6.25 Varmesentral: 1. etasje

| | |
|--|-------------|
| Type anlegg | Varmepumpe |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Montert varmpumpe luft til luft i 1. etasje 2013. | |
| Når var siste service på anlegget? | |
| Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service. | |
| Finnes det oljetank på eiendommen? | Nei |
| Oppsummering av varmesentral | TG-2 |
| Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. | |
| 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. | |

6.26 Varmesentral: Sokkel

| | |
|---|------------|
| Type anlegg | Varmepumpe |
| Varmepumpe luft til vann. Går påvannbåren varme og tappevann i sokkeletasje. | |

| | |
|--|-------------|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Montert varmpumpe i 2015. Byttet utedel i 2020, garanti sak. | |
| Når var siste service på anlegget? | |
| Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service. | |
| Finnes det oljetank på eiendommen? | Nei |
| Oppsummering av varmesentral | TG-1 |
| Varmesentral fungerer som tiltenkt. Anbefaler og utføre service iht leverandør sin beskrivelse. | |

6.27 Varmtvannsbereder: 1. etasje.

| | |
|--|-------------|
| Plassering bereder | |
| Teknisk rom | |
| Fundament | |
| Plassert på gulv | |
| Årstall | |
| 2007 | |
| Størrelse | |
| 300 | |
| 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? | Nei |
| Oppsummering av varmtvannsbereder | TG-1 |
| Ut fra test, fungerer bereder som tiltenkt. | |

6.28 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Naturlig ventilasjon fungerer ut fra konstruksjon og dagens bruk i sokkelleiligheten.

6.29 Våtrom: Bad/vaskerom sokkeletasje

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert i 2015.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på overflater.

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 rørføring 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 |
| <p>Sluket under dusjkabinett som er hovedsluk er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran.</p> <p>Sluk ved dusjkabinett som kun er ført ut i drengumme har synlig membran/mansjett.</p> <p>Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til avløpsrør under baderomsinnredning, vegg kan være utsatt for lekkasjer.</p> <p>Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette ser ut til å være etablert på avløpsrør ført gjennom gulv.</p> | |
| Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk | |
| <p>Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføring for avløpsrør ved vegg gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.</p> <p>Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.</p> | |

Sanitærutstyr

| | |
|--|-------------|
| Beskrivelse | |
| <p>Det er etablert servantskap med helstøpt servant, vegghengt klosett med innebygd sisterne, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.</p> | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Nei |
| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-1 |
| <p>Det er ikke registrert noen avvik eller skader på sanitærutstyr.</p> | |

Ventilasjon

| | |
|--|------------------|
| Type ventilerings | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |
| Oppsummering av ventilasjon | TG-0 |
| <p>Fuktstyrt avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.</p> | |

Fuktmåling

| | |
|---|-----|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |

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

Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.30 Våtrom: Bad/vaskerom 1. etasje**Det er behov for totalrenovering av våtrommet!**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Ja

Oppsummering av våtrom**TG-3**

Vindu står i dusjens nedslagsfelt, skadeutsatt løsning.
Registrerer forhøyet fuktverdier ved fuktsøk med kapasitiv fuktmåler i golv rundt sluk.
Mangelfull overrenningshøyde til tilstøtende rom. Badet kan fremstå kosmetisk med mye synlig bruksslitasjegrad.
Mye missfarging av himlingsplater.
Soilsluk fra byggeåret.

Det er åpen himling under badegulv fra sokkeletasje.
Undersøkelsen viser fukt i konstruksjonen rundt sluk.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000****6.31 Øvrig****Beskrivelse**

Garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Deler av vegg mot nord er av betong. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Det er montert en vippeport i tre.

Registrerer værslitt overflater på kledning, noe malingsavskalling.
Søylepunkt mot sør/øst har råteskade. Svekket undertøttelse i grunn for søylepunkt.
Taknedløp er avsluttet over terreng uten utkast.
Noe rust på takteking.
Oppgradering må påregnes.

6.32 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant