

# Steinvikvegen 16 7725 STEINKJER

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1954

BRA: 162 m<sup>2</sup>

BRA-i: 162 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

6

TG-2

15

TG-3

7

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 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/27595>

### 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

#### Oppsummering

Det registreres små skjevheter på terrassen/verandaen, men ikke noe som tyder på konstruksjonssvikt.

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

Det er stedvis manglende rekkverk.

#### Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres iht. krav. Kostnadsoverslag knyttes til etablering av manglende rekkverk.

Jevnlige kontroller av planhet på balkongen anbefales utført for å se om de små skjevhetene er stabile, eller om de er under utvikling.

Det er brukt jordspyd som funtament i stedet for isolerte støpte fundamenter med pillarer, så sannsynligheten for at balkongen beveger seg er større enn om isolerte, støpte fundamenter var blitt brukt.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

### Vinduer og dører: Vindu med kobla glass i kjeller og eldre ytterdør i kjellernedgang.

#### Oppsummering

Det ytre glasset i vinduet mangler.

Karmer er værslitte.

Det registreres råteskader i dørkarm/terskel.

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

#### Anbefalte tiltak

Både dør og vindu bør skiftes.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

### Utstyr på tak

#### Oppsummering

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfangere.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

#### Anbefalte tiltak

Snøfangere må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Det registreres målt totalavvik på over 30 mm på stue/kjøkken, noe som kategoriseres som store skjevheter. Avviket er målt til ca 40 mm. Det er også til dels store lokale avvik, som merkes når man går i rommet.

Det registreres stedvis knirk.

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

### Anbefalte tiltak

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

Ikke behov for umiddelbare tiltak, og oppretting av bjelkelag på en bolig av denne alder er sjelden lønnsomt som et enkeltstående utbedringsprosjekt.

Siden det er satt TG-3 må det likevel settes et kostnadsoverslag.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

## Utbedringskostnader: Over 300 000

---

## Trapp: Kjellertrapp

### Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Det er ikke etablert håndløper på vegg.

Åpninger mellom trinn er over 10 cm store, og utgjør en risiko for små barn og dyr.

### Anbefalte tiltak

Rekkverk må etableres.

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Kostnadsoverslag knyttes til etablering av enkelt spilerekkverk, og ikke til utbedring av andre avvik.

## Utbedringskostnader: Under 10 000

---

## Trapp: Loftstrapp

### Oppsummering

Det mangler rekkverk til sikring av trappehullet på loftet.

Det er ikke etablert håndløper på veggen.

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

### Anbefalte tiltak

Rekkverk for å sikre trappehullet på loftet må etableres. Kostnadsoverslag knyttes til dette forholdet, og ikke til andre nevnte forhold.

Avstand mellom rekkverkspiler bør reduseres.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

## Våtrom

### Oppsummering av overflater

Gulvet er omtrent flatt og ved vaskemaskin er det svakt motfall.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.

Flisene er ujevnt lagt, og det er derfor små nivåforskjeller i høyden på fliser.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

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

Det registreres knirk i gulvet selv om det er flislagt.

### Anbefalte tiltak overflater

Det må tilordnes forskriftsmessig fall mot sluk på hele rommet.

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

Årsak til knirk i gulv bør undersøkes nærmere.

Kostnadsoverslag knyttes til å etablere tilstrekkelig fall mot sluk, og ikke til undersøkelser og eventuell utbedring av årsak til knirk i gulvet.

**Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000**

## Bygningsdeler med TG2

## Drenering

### Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

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

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Ved piggmåling i trevirke ved gulvet i kjelleren måles det en vektprosent fukt på 38,8.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fukttinnhold under 12 vektprosent i treverk.

Akseptabelt fukttinnhold: 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.

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

### Anbefalte tiltak

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

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Tiltak på dreneringen kan ikke utelukkes.

For videre omtale se "rom under terreng".

---

## Rom under terreng

### Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Ved piggmåling i trevirke ved gulvet i kjelleren måles det en vektprosent fukt på 38,8.

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 er viktig å utbedre fuktproblemer i kjelleren så snart som mulig for å unngå skade på bygningen og forbedre innendørs luftkvalitet.

Bedre ventilering bør etableres.

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

Kjelleren anbefales kun brukt som råkjeller.

For videre omtale se punkt om «Drenering».

---

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Karmer er værslitte.

En kjellerdør lar seg ikke åpne. Låsen er ødelagt.

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

### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Lås på kjellerdør må repareres.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

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

---

### Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

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

Utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting.

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

### Anbefalte tiltak

Det er ikke uvanlig med svai/nedbøy i takflaten på eldre boliger, men ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales likevel utført.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Det opplyses om at taket på tilbygget er tilnærmet flatt, og det er ikke anbefalt å bruke metallplater av denne typen som tekking på tak med mindre takvinkel enn 8 grader.

### Anbefalte tiltak

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

Tiden for skifte av tekking og undertak nærmer seg.

Det bør vurderes å etablere en tekking som er beregnet for takvinkler under 8 grader på tilbygget.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale.

Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran ovnen. Avstandskravet er 30cm foran illegget på ovn.

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

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

### Anbefalte tiltak

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

For videre omtale se rapport fra brann/feierevesen.

---

## Kjøkken

### Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon, og knappene er vanskelig tilgjengelig da de er trykt litt opp i ventilatoren.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Nevnte forhold må utbedres.

---



## Avløpsrør

### Oppsummering

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

Deler av avløpsanlegget har passert halvparten av forventet brukstid.

### Anbefalte tiltak

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

Ved en eventuell oppussing av boligen anbefales det å skifte avløpsrør.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Deler av vannrørene har passert halvparten av forventet brukstid.

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering og/eller frost.

Stoppekran er plassert i kjeller.

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

### Anbefalte tiltak

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

Eldre vannledninger anbefales skiftet ved en eventuell fremtidig oppussing av boligen.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

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

Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Det mangler samsvarserklæring på følgende arbeider:

Installasjon ifm innredning av loft.

Installasjon av skjultanlegg på stue og soverom.

Huseier var ikke til stede på befaringen, så spørsmål til eier er ikke besvart.

### Anbefalte tiltak

Boligen har i stor grad et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

---

## Varmesentral

### 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.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Strømtilførsel går opp gjennom himling.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

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

---

## Våtrom

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Fuge mellom sokkelflis og sokkellist til våtromsplater mangler.

Våtromsplater er ufagmessig montert. Fugene på platene er forskjøvet i forhold til hverandre flere plasser. Det opplyses om at dette kun har estetisk betydning.

Hjørnelist til våtromsplater har løsnet i hjørnet bak vaskemaskin.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Med bakgrunn i alder på tettesjikt på gulv står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Hjørnelist må festes.

Fuge mellom sokkelflis og sokkellist til våtromsplater må påføres.

En utbedring av skjevheter på våtromsplater anbefales utført om estetikk er viktig.

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

---

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 godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det mangler røykvarsler i kjeller og på loftet.

Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
20.2.2025

Rapportdato  
21.2.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Jonas Aunvold  
Navn: Steinkjer Kommune

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningssakkyndig

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

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

Norconsult 

#### Om bygningssakkyndig:

Takstfullmektig

#### Egne premisser:

Rapporten kan brukes 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.

Grunnet snø på terrassen ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av terrassebordene på den.

### Informasjon om boligen

Adresse: Steinvikvegen 16, 7725 Steinkjer

Kommunenr: 5006      Gårdsnr: 197      Bruksnr: 1467      Festenr:

Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 1954 - Opplyst i tidligere salgsrapport på samme bolig.

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. Etasjeskillere er trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass og et vindu med kobla glass i kjeller.

Boligen er opplyst tilbygd på 60/70 tallet i tidligere salgsprospekt.

Det registreres stedvis noe manglende listing og løse lister i boligen.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2010	Loftet ble innredet. Utført av tidligere eier. Opplyst i tidligere salgsprospekt.	Nei
2017	Ny kjøkkeninnredning. Badet ble renovert. En del utskifting av overflater. Begge deler utført av tidligere eier og er opplyst i tidligere salgsprospekt.	Nei
2023/2024	Bygde terrasse på boligens framside, samt satte inn balkongdør. Arbeid utført som	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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	69	69	0	0	0
1. etasje	76	76	0	0	23
Loft	17	17	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>162</b>	<b>162</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	69	0	69		Gang og 6 kjellerboder.
1. etasje	77	74	3	Vindfang, 2 ganger, bad, 2 soverom, trapperom, stue og kjøkken.	Plassbygde garderober.
Loft	17	17	0	Loftstue.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>163</b>	<b>91</b>	<b>72</b>		

## Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde.

Eventuelle avvik i ny og gammel arealstandard skyldes avrundingsregler.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

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

### Oppsummering av drenering

TG-2

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

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

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Ved piggmåling i trevirke ved gulvet i kjelleren måles det en vektprosent fukt på 38,8.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fukttinnhold under 12 vektprosent i treverk.

Akseptabelt fukttinnhold: 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.

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

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Tiltak på dreneringen kan ikke utelukkes.

For videre omtale se "rom under terreng".

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	
TG-1	
Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren, men ikke noe som har konstruksjonsmessig betydning slik det fremstår pr i dag.	

## 6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Kjelleren er en grovkjeller.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	
TG-2	
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.	
Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.	
Ved piggmåling i trevirke ved gulvet i kjelleren måles det en vektprosent fukt på 38,8.	
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.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det er viktig å utbedre fuktproblemer i kjelleren så snart som mulig for å unngå skade på bygningen og forbedre innendørs luftkvalitet.	
Bedre ventilering bør etableres.	
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.	
Kjelleren anbefales kun brukt som råkjeller.	
For videre omtale se punkt om «Drenering».	



## 6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Det er etablert en balkong i impregneret trevirke.	
Balkongen står på jordspyd.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen ble bygd i 2023/2024	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
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
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	
<b>TG-3</b>	
Det registreres små skjevheter på terrassen/verandaen, men ikke noe som tyder på konstruksjonssvikt.	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Det er stedvis manglende rekkverk.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Rekkverk må monteres iht. krav. Kostnadsoverslag knyttes til etablering av manglende rekkverk.	
Jevnlige kontroller av planhet på balkongen anbefales utført for å se om de små skjevhetene er stabile, eller om de er under utvikling.	
Det er brukt jordspyd som funtament i stedet for isolerte støpte fundamenter med pillarer, så sannsynligheten for at balkongen beveger seg er større enn om isolerte, støpte fundamenter var blitt brukt.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Innvendige slette dører.	
Vinduer med 2-lags glass.	
Ytterdør og terrassedør med glass.	
Innvendige kjellerdører: Flere kjellerdører er plassbygde tredører. Resterende kjellerdører er fyllingsdører av tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Soveromsvindu ble skiftet i 2013 og badersvindu i 2017. Ytterdør ble skiftet i 2014. Boligen ble etterisolert og fikk ny bordkledning på midten av 90 tallet. Opplyst i tidligere salgsprospekt. Med tanke på at boligen ble etterisolert og fikk ny bordkledning på midten av 90 tallet er det sannsynlig at de fleste vinduene også er fra samme tid, men det understrekes at undertegnede ikke har sett dokumentasjon på dette.	
Nåværende eier monterte ny balkongdør i 2023/2024 ifm etablering av ny balkong.	
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
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Karmen er værslitte.	
En kjellerdør lar seg ikke åpne. Låsen er ødelagt.	
Omrammingsbord går stedvis helt ned på beslag, noe som øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Overflatebehandlinger må påregnes.	
Justeringer/smøring anbefales.	
Lås på kjellerdør må repareres.	

## 6.6 Vinduer og dører: Vindu med kobla glass i kjeller og eldre ytterdør i kjellernedgang.

Beskrivelse	
Kjellervindu med koblet glass.	
Tredør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja

Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-3</b>
<p>Det ytre glasset i vinduet mangler.</p> <p>Karmar er værslitte.</p> <p>Det registreres råteskader i dørkarm/terskel.</p> <p>Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Både dør og vindu bør skiftes.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I tidligere salgsprospekt er det opplyst at boligen ble etterisolert og fikk ny kledning på midten av 90 tallet. Dokumentasjon på dette er ikke forevist.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-2</b>
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.	

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Konstruksjonen er i all hovedsak en lukket konstruksjon. Det er adkomst til små knekott med synlig trekonstruksjon.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	
TG-1	
Loftet er innredet fra råloft til beboelse i 2010.	

## 6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført arbeid på takrenner/nedløp etter byggeår. Taktekkingen er i tidligere salgsrapport opplyst skiftet på midten av 90 tallet, så det er sannsynlig at takrenner også ble skiftet samtidig.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	
TG-1	
Det observeres ingen skader på renner og nedløp, men det var oppholdsvær på befaringsdagen så eventuelle lekkasjer vil ikke være oppdaget.	

## 6.10 Takkonstruksjon

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

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

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

Utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting.

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det er ikke uvanlig med svai/nedbøy i takflaten på eldre boliger, men ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales likevel utført.

## 6.11 Taktekking

Type tekking	Metallplater
--------------	--------------

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Taktekkingen er skiftet etter byggeår, opplyst i tidligere salgsrapport utført på midten an 90 tallet.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
--	-----

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
---	-----

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

**Oppsummering av taktekking****TG-2**

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Det opplyses om at taket på tilbygget er tilnærmet flatt, og det er ikke anbefalt å bruke metallplater av denne typen som tekking på tak med mindre takvinkel enn 8 grader.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

Tiden for skifte av tekking og undertak nærmer seg.

Det bør vurderes å etablere en tekking som er beregnet for takvinkler under 8 grader på tilbygget.

## 6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
----------------------------	----

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
---	----

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
--	----

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Ja

#### Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfangere.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfangere må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

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

Ja

#### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Det registreres målt totalavvik på over 30 mm på stue/kjøkken, noe som kategoriseres som store skjevheter. Avviket er målt til ca 40 mm. Det er også til dels store lokale avvik, som merkes når man går i rommet.

Det registreres stedvis knirk.

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Ikke behov for umiddelbare tiltak, og oppretting av bjelkelag på en bolig av denne alder er sjelden lønnsomt som et enkeltstående utbedringsprosjekt.

Siden det er satt TG-3 må det likevel settes et kostnadsoverslag.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader

Over 300 000

## 6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert en Dovre vedovn på stuen.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
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

TG-2

Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale.

Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran ovnen. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.

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

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

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

For videre omtale se rapport fra brann/feierevesen.

## 6.15 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

**Oppsummering av overflater og innredning**

TG-1

Kjøkkeninnredning fra 2017.

Det opplyses om at fuge mellom benkeplate og plater på vegg stedvis har løsnet og bør skiftes.

Det opplyses også om at kjøkkenkran er noe skjev og benkeplaten er litt nedtrykt ved kran. Dette bør utbedres selv om kjøkkenet som helhet gis TG-1.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

**Oppsummering av avtrekk**

TG-2

Avtrekk har begrenset funksjon, og knappene er vanskelig tilgjengelig da de er trykt litt opp i ventilatoren.

**Anbefalte tiltak avtrekk**

Nevnte forhold må utbedres.

**6.16 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Undertegnede har ikke mottatt tegninger av boligen, og disse er derfor ikke kontrollert mot dagens bruk.

Det er i tidligere salgsrapport opplyst at loftsetasjen ble innredet til boligformål i 2010. Det er ukjent om søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er levert og om bruksendringen er godkjent.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

Boligen har ingen åpenbare ulovligheter, men det er i tidligere salgsrapport opplyst at loftsetasjen ble innredet til boligformål i 2010. Det er ukjent om søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er levert og om bruksendringen er godkjent. Det bør derfor kontrolleres om dette er byggesøkt 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 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? Ja

Det mangler røykvarsler i kjeller og på loftet.

Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år.

## 6.17 Trapp: Kjellertrapp

Beskrivelse

Kjellertrapp er en bratt trapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Ja

### Oppsummering av trapp

TG-3

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Det er ikke etablert håndløper på vegg.

Åpninger mellom trinn er over 10 cm store, og utgjør en risiko for små barn og dyr.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk må etableres.

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Kostnadsoverslag knyttes til etablering av enkelt spillerekkverk, og ikke til utbedring av andre avvik.

Utbedringskostnader

Under 10 000

## 6.18 Trapp: Loftstrapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en bratt tretrapp.

Er det manglende rekkverk? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Ja

### Oppsummering av trapp

TG-3

Det mangler rekkverk til sikring av trappehullet på loftet.

Det er ikke etablert håndløper på veggen.

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Rekkverk for å sikre trappehullet på loftet må etableres. Kostnadsoverslag knyttes til dette forholdet, og ikke til andre nevnte forhold.

Avstand mellom rekkverkspiler bør reduseres.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

**Utbedringskostnader****Under 10 000**

## 6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Synlige avløpsrør er av plast.

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

Deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av våtrom/kjøkken i 2017.

I tidligere salgsprospekt er det opplyst at innvendige og utvendige avløpsrør ble skiftet av tidligere eier på 90 tallet. Undertegnede har ikke sett dokumentasjon på dette.

Om det er utført arbeid ut over dette er ukjent.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
--	--------

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.

Deler av avløpsanlegget har passert halvparten av forventet brukstid.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

Ved en eventuell oppussing av boligen anbefales det å skifte avløpsrør.

## 6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
-------------	--------------------------

Synlige vannledninger er av kobber og rør i rør.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Om det er utført arbeid ut over dette er ukjent.	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

#### Oppsummering av vannledninger

TG-2

Deler av vannrørene har passert halvparten av forventet brukstid.

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering og/eller frost.

Stoppekran er plassert i kjeller.

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Eldre vannledninger anbefales skiftet ved en eventuell fremtidig oppussing av boligen.

## 6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer
Det er både skrusikringer og automatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført el-arbeider ifm innredning av loftet og oppussing av bad og kjøkken.	
Det ble skiftet til automatisk strømmåler i 2018.	
Det ble etablert skjultanlegg på stue og soverom av en av de tidligere eierne. Opplyst i tidligere salgsprospekt.	
Om det er utført arbeider ut over dette er ukjent.	

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

### Oppsummering av elektrisk

TG-2

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

Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Det mangler samsvarserklæring på følgende arbeider:  
 Installasjon ifm innredning av loft.  
 Installasjon av skjultanlegg på stue og soverom.

Huseier var ikke til stede på befaringen, så spørsmål til eier er ikke besvart.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har i stor grad et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

## 6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er etablert en luft til luft varmpumpe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpen er merket med produksjonsår 2007, og er sannsynligvis montert da.	
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.

## 6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Eldre Evalet bereder. Ingen synlig produksjonsdato.

Størrelse

150 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Strømtilførsel går opp gjennom himling.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

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

## 6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Ventileringen på boligen var godkjent på oppføringstidspunktet selv om den ikke tilfredsstillers dagens krav.	

## 6.25 Våtrom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Det opplyses i tidligere eiers egenerklæring at montering av veggplater, slukrist og legging av gulvflis er utført av ufaglært. Gulvflis er lagt over eldre gulvbelegg som fungerer som membran.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble renoverert i 2017. Opplyst i tidligere salgsprospekt.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	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?	Ja

Gulvet er omtrent flatt og ved vaskemaskin er det svakt motfall.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.

Flisene er ujevnt lagt, og det er derfor små nivåforskjeller i høyden på fliser.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

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

Det registreres knirk i gulvet selv om det er flislagt.

#### Anbefalte tiltak overflater

Det må tilordnes forskriftsmessig fall mot sluk på hele rommet.

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

Årsak til knirk i gulv bør undersøkes nærmere.

Kostnadsoverslag knyttes til å etablere tilstrekkelig fall mot sluk, og ikke til undersøkelser og eventuell utbedring av årsak til knirk i gulvet.

#### Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

### Membran, tettesjikt og sluk

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

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Fuge mellom sokkelflis og sokkellist til våtromsplater mangler.

Våtromsplater er ufagmessig montert. Fugene på platene er forskjøvet i forhold til hverandre flere plasser. Det opplyses om at dette kun har estetisk betydning.

Hjørnelist til våtromsplater har løsnet i hjørnet bak vaskemaskin.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Med bakgrunn i alder på tettesjikt på gulv står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Hjørnelist må festes.

Fuge mellom sokkelflis og sokkellist til våtromsplater må påføres.

En utbedring av skjevheter på våtromsplater anbefales utført om estetikk er viktig.

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Det er etablert et dusjkabinett, et servantskap, et toalett og opplegg til vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

### Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-0

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

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.



## 6.26 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant