

# Ogndalsvegen 3626 7718 STEINKJER

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1919

BRA: 235 m<sup>2</sup>

BRA-i: 235 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

2

TG-2

15

TG-3

9

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/20257>

### 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

### Drenering

#### Oppsummering

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

Registrerer grunnmursplast mellom mur under takoverbygg på hovedinngang.

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 salt/kalkutslag samt noe pussavskalling på innvendig grunnmursflater.

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

Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terrang og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

#### Anbefalte tiltak

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terrang, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

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

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

### Vinduer og dører: kjellervinduer

#### Oppsummering

Det blir påvist sprekk og noen knuste vindusglass.

Karmer er værslitte.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Det er ufullstendig beslag under vinduer.

#### Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer med skade må påregnes.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

### Yttervegger

#### Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Det registreres betydelig malingsavskalling.

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

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

#### Anbefalte tiltak

Materialer med råteskader må skiftes ut.

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Det registreres nedbøy i takrenner som erfaringsmessig skyldes vektbelastning fra snø og is på taket.

### Anbefalte tiltak

Takrenner har tildels mye nedbøyning. Utskifting av takrenner må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

---

## Taktekking

### Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Det registreres rust og malingsavflassing på takplater.

Det er observert rustdannelse og malingsavflassing på beslag.

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

Taktekking har nådd en alder, som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Tektekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.

### Anbefalte tiltak

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

Taktekkingen nå oppgraderes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør er fra 1970 tallet, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Rørstrekk på bad som går langs yttervegg er utsatt for frost.

Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et trykkfall.

Stoppekran er plassert på bod i kjeller.

### Anbefalte tiltak

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

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

Pga. redusert vanntrykk må røranlegget og vanninntaket til bygningen sjekkes av rørlegger.

Utbedringskostnader: Under 10 000

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Eiendommen blir solgt som et dødsbo, og det er usikkert om det finnes en erklæring om samsvar for eventuelle elektriske arbeider eller installasjoner som er gjort etter 1. januar 1999.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

### Anbefalte tiltak

Det registreres berøringsfare i sikringsskap. En utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

---

## Varmesentral

### Oppsummering

Det er etablert en nedgravd oljetank på eiendommen.

Det er etablert oljetank på eiendommen. Det er ikke dokumentert at denne er tilfredsstillende sanert.

### Anbefalte tiltak

Sanering /fjerning av oljetank må foretas.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

---

## Våtrom: Bad 1. etasje.

### Oppsummering

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

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

### Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

## Bygningsdeler med TG2

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

Det registreres grov utvendig muroverflater og noe riss i grunnmuren.

### Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostsprenng, anbefales en gjenpussing.

---

## Rom under terreng

### Oppsummering

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

Det registreres en typisk "kjellerlukt" som erfaringsmessig kan komme fra en fuktskade.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Innredning/bruksendring av kjellere er ikke å anbefale uten isolering av grunnmuren på utsiden.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Balkong, terrasse, platting: takoverbygget balkong forran hovedinngang

### Oppsummering

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

Det er tette vegger på hver side som sikrer høyde fra terreng.

Balkong har noe aldersslitasje.

### Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

---

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Det registreres punktert glass på skyvedør.  
Karmer er værslitte.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.  
Det er ufullstendig beslag under vinduer.

Ytterdør har noe bruksslitasje på utsiden.

### Anbefalte tiltak

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

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Vask og polering av ytterdør anbefales

---

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Ut fra registrerte forhold, tyder det på at loft ble innredet ved byggeår.

Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Dampspørre (plastfolie) var ikke vanlig å benytte på byggetidspunktet. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at det kan oppstå varmetap ut til kald konstruksjon med påfølgende fare for kondensering og ising i takrenner.

### Anbefalte tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand på vinter med minusgrader.

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

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

Det er ikke etablert noen luftespalter.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

### Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

---

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Ut fra registrerte forhold, er takstige festet til konstruksjon under feieplattå som er montert mellom pipene.

---

### Anbefalte tiltak

Anbefaler og kontrollere innfesting av takstige nærmere for å sikre at takstige er tilfredsstillende festet til konstruksjonen.

Anbefaler og montere snøfangere ved alle rafter med tanke på personsikkerhet.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Det registreres skjevhet på gang 1. etasje, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 24 mm.

For stuegulv måles ett avvik på totalt 12 mm.

Det registreres stedvis knirk på flere rom.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

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

Det er rust og malingsavflassing på beslag rundt pipa.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder på pipene anbefales en vurdering av eventuelle tiltak og en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

---

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

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

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkken må påregnes å oppgradere.

---

## Toalettrom

### Oppsummering

Noe eldre sanitærutstyr.

### Anbefalte tiltak

Oppgradering må påregnes.

---

## Trapp: Til kjeller

### Oppsummering

Rekkverket måles til 86 cm.

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

Dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

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

---



### Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

## Trapp: Til 2. etasje

### Oppsummering

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

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

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

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

## Avløpsrør

### Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivaretatt på annen måte.

Det registreres sen avrenning fra servant på toalettrom.

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

Innvendige avløpsrør fra 1970 tallet og har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

### Anbefalte tiltak

Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

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

## Ventilasjon

### Oppsummering

Naturlig ventilasjon fungerer ut fra dagens konstruksjon i 1. og 2. etasje.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler bedre lufting av kjeller.

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

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  
2.7.2024

Rapportdato  
5.7.2024


### Hjemmelshavere

Navn: Ida-Camilla Løe 1 / 2 Løsvingen 18, 7712 STEINKJER Tilstede ved inspeksjon: Ja  
Navn: Frank Arve Josefsen 1 / 2 Løsvingen 18, 7712 STEINKJER Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja  
Hjemmelshavere har nettopp overtatt boligen i arv og har ikke bebodd boligen.  
Tidligere eier er nå død.  
Egenerklæring er bare enkelt utfylt da eiere har begrenset kunnskap om boligen.

### Informasjon om bygningssakkyndig

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

Norconsult 



Om bygningssakkyndig:  
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: Ogdalsvegen 3626, 7718 Steinkjer  
Kommunenr: 5006 Gårdsnr: 156 Bruksnr: 6 Festenr:  
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:  
Byggeår: 1919 - Opplyst av eier  
Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Eiendomsnavn HAMMERSTAD.  
Bygning ble brukt som skole fra 1919 til 1970, etter den tid er boligen brukt som enebolig.  
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform teknet med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass. Vinduer i kjeller er i all hovedsak kobla vinduer.  
Takhøyde på stue er 2971 mm. Liten trapp opp til forhøyet gulv på ett soverom pga ekstra etasjehøyde på stue.  
Vedbod står noe inn på naboeiendom, det foreligger ingen skriftlig avtale.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1970	Omgjort bygning fra skole til bolighus	Nei
1976/77	Skiftet vinduer. Innvendig oppgraderinger	Nei
1989/1990	Frittstående uthus	Nei
1991	Skyvedør stue 1. etasje	Nei
2000	Bygget frittstående dobbelgarasje	Nei
2013	Montert ny ytterdør	Nei

2015	Montert varmpumpe luft til luft	Nei
2024	Malt tregulv på ett soverom, montert teppeflis på det andre soverommet	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 byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

<b>Internt bruksareal</b>	<b>BRA-i</b>	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
<b>Eksternt bruksareal</b>	<b>BRA-e</b>	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.
<b>Innglasset balkong</b>	<b>BRA-b</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.

## Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	235	235	0	0	70
Garasje	49	0	49	0	13
Uthus	105	0	105	0	0
Utebod	42	0	42	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>431</b>	<b>235</b>	<b>196</b>	<b>0</b>	<b>83</b>

Bygning: Enebolig

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	91	91	0	0	0
1. etasje	100	100	0	0	33
2. etasje	44	44	0	0	37
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>235</b>	<b>235</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>70</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	91	0	91		Kjellergang m/trapp, bod, gang, bod, vedbod, fyrrom, bod og vaskekjeller.
1. etasje	100	100	0	Vindfang, gang m/trapp, toalettrom, trapperom, bad, spisestue, kjøkken og stue	
2. etasje	44	40	4	Gang m/trapp, 2 soverom	6 stk kott
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>235</b>	<b>140</b>	<b>95</b>		

## Bygning: Garasje

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	49	0	49	0	13
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>49</b>	<b>0</b>	<b>49</b>	<b>0</b>	<b>13</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	49	0	49		Biloppstillingsplass
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>49</b>	<b>0</b>	<b>49</b>		

## Bygning: Uthus

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	105	0	105	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>105</b>	<b>0</b>	<b>105</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	105	0	105		Lager rom, hunderom, hønseshus, ekstern lager rom
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>105</b>	<b>0</b>	<b>105</b>		

## Bygning: Utebod

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	42	0	42	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	42	0	42		Vedbod
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>42</b>		

## Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Vedbod står noe inn på naboeiendom, det foreligger ingen skriftlig avtale.

# 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
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-3</b>
<p>Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Registrerer grunnmursplast mellom mur under takoverbygg på hovedinngang.</p> <p>Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det registreres salt/kalkutslag samt noe pussavskalling på innvendig grunnmursflater.</p> <p>Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.</p> <p>Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.</p>	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>150 000 - 300 000</b>

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
---	----

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

**TG-2**

Det registreres grov utvendig muroverflater og noe riss i grunnmuren.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

## 6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
------------------------	-------------

Kjelleren er en uinnredet grovkjeller.

Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
--	----

#### Oppsummering av rom under terreng

**TG-2**

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

Det registreres en typisk "kjellerlukt" som erfaringsmessig kan komme fra en fuktskade.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Innredning/bruksendring av kjellere er ikke å anbefale uten isolering av grunnmuren på utsiden.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.4 Balkong, terrasse, platting: takoverbygget balkong foran hovedinngang

Type	Balkong
------	---------

Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.

Det er etablert en takoverbygget balkong i impregnert trevirke.

Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.

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

Ut fra registrerte forhold er balkong bygget på 1970 tallet.

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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
<p>Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Det er tette vegger på hver side som sikrer høyde fra terreng.</p> <p>Balkong har noe aldersslitasje.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Overflatebehandling må påregnes.	

## 6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
<p>Vinduer med 2-lags glass, stemplet glass 1976/77.  Ytterdør i fabrikk malt utførelse med integrert glass, stemplet 2013.  Skyvedør i aluminium med 2-lags glass stemplet 1991.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Vinduer i 1. og 2. etasje samt enkelte vindu i underetasje er i all hovedsak skiftet i 1977.  Skyvedør er montert i 1991.  Ytterdør montert i 2013.</p>	
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
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det registreres punktert glass på skyvedør.  Karmen er værslitte.</p> <p>Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.  Det er ufullstendig beslag under vinduer.</p> <p>Ytterdør har noe bruksslitasje på utsiden.</p>	



### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.  
Overflatebehandlinger må påregnes.  
Justeringer/smøring anbefales.  
Vask og polering av ytterdør anbefales

## 6.6 Vinduer og dører: kjellervinduer

Beskrivelse	
Kjellervindu med koblet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmmer, 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-3</b>
Det blir påvist sprekke og noen knuste vindusglass. Karmmer er værslitte. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.  Det er ufullstendig beslag under vinduer.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utskifting av vinduer med skade må påregnes.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.7 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning er skiftet i 1977.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-3</b>
<p>Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Det registreres betydelig malingsavskalling.</p> <p>Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.</p> <p>Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Materialer med råteskader må skiftes ut. Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.</p> <p>Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.</p>	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Loftet er innredet og oppbygd med A-takstoler og knekott.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-2</b>
<p>Ut fra registrerte forhold, tyder det på at loft ble innredet ved byggeår.</p> <p>Tiltent luftespalte ved raft er redusert.</p> <p>Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.</p> <p>Dampspærre (plastfolie) var ikke vanlig å benytte på byggetidspunktet. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at det kan oppstå varmetap ut til kald konstruksjon med påfølgende fare for kondensering og ising i takrenner.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand på vinter med minusgrader.	

## 6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner er trolig skiftet samtidig med takteking, usikkert når dette ble utført.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-3</b>
Det registreres nedbøy i takrenner som erfaringsmessig skyldes vektbelastning fra snø og is på taket.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Takrenner har tildels mye nedbøyning. Utskifting av takrenner må påregnes.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

## 6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-2</b>
Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.	
Det er ikke etablert noen luftespalter. For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.	

## 6.11 Taktekking

Type takteking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking er skiftet etter byggeår, men alder på denne 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 taktekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-3</b>
Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.  Det registreres rust og malingsavflassing på takplater. Det er observert rustdannelse og malingsavflassing på beslag.  Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Taktekking har nådd en alder, som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader. Taktekkingen nå oppgraderes.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>150 000 - 300 000</b>

## 6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-2</b>
Det er krav til stige for adkomst for feier. Ut fra registrerte forhold, er takstige festet til konstruksjon under feieplattå som er montert mellom pipene.	

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler og kontrollere innfesting av takstige nærmere for å sikre at takstige er tilfredsstillende festet til konstruksjonen.

Anbefaler og monterer snøfangere ved alle rafter med tanke på personsikkerhet.

## 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
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres skjevhet på gang 1. etasje, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 24 mm. For stuegulv måles ett avvik på totalt 12 mm. Det registreres stedvis knirk på flere rom.	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

## 6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Montert Jøtul 4 vedovn i kjeller.	
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 bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

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

Det var ikke reist noen stige slik at piper over tak er kun inspisert fra bakken.  
Det er rust og malingsavflassing på beslag rundt pipa.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Med bakgrunn i alder på pipene anbefales en vurdering av eventuelle tiltak og en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

## 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?

Ja

**Oppsummering av overflater og innredning****TG-2**

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

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Kjøkken må påregnes å oppgradere.

### Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk****TG-1**

Avtrekk på kjøkken fungerer som tiltenkt.

## 6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Tegninger er ikke fremvist.

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

Nei

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

## 6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner? Nei

**Oppsummering av toalettrom** **TG-2**

Noe eldre sanitærutstyr.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Oppgradering må påregnes.

## 6.18 Trapp: Til kjeller

Beskrivelse

Innvendig trapp til kjeller er en lukket tretrapp samt nedre del i støpt betong fra byggeår.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Nei

Mangler håndløper i trappeløp? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

**Oppsummering av trapp** **TG-2**

Rekkverket måles til 86 cm.

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

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

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

## 6.19 Trapp: Til 2. etasje

### Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

### Oppsummering av trapp

**TG-2**

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

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

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

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

## 6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ja

Er det sen avrenning fra tappested?

Ja



Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
<p>Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.</p> <p>Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivarettatt på annen måte.</p> <p>Det registreres sen avrenning fra servant på toalettrom.</p> <p>Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.</p> <p>Innvendige avløpsrør fra 1970 tallet og har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.</p> <p>Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.</p>	

## 6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Jern
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
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?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-3</b>
<p>Vannrør er fra 1970 tallet, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.</p> <p>Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering. Rørstrekk på bad som går langs yttervegg er utsatt for frost.</p> <p>Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et trykkfall.</p> <p>Stoppekran er plassert på bod i kjeller.</p>	

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

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

Pga. redusert vanntrykk må røranlegget og vanninntaket til bygningen sjekkes av rørlegger.

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

## 6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Type anlegg	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 2018.	
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 tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
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-3**

Eiendommen blir solgt som et dødsbo, og det er usikkert om det finnes en erklæring om samsvar for eventuelle elektriske arbeider eller installasjoner som er gjort etter 1. januar 1999.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det registreres berøringsfare i sikringsskap. En utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## 6.23 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Montert luft til luft varmpumpe i 2015	
Når var siste service på anlegget?	
Sist service er gjennomført 2023. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Nedgravd
Er det pålegg om sanering?	Ukjent
Har oljetank lekkasjesikring?	Ukjent
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-3</b>
Det er etablert en nedgravd oljetank på eiendommen. Det er etablert oljetank på eiendommen. Det er ikke dokumentert at denne er tilfredsstillende sanert.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Sanering /fjerning av oljetank må foretas.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bod
Fundament
Oppmurt betongkloss
Årstall
2017

Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>
Bereder fungerer som tiltenkt.	

## 6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Naturlig ventilasjon fungerer ut fra dagens konstruksjon i 1. og 2. etasje.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler bedre lufting av kjeller.	

## 6.26 Våtrom: Bad 1. etasje.

<b>Det er behov for totalreovering av våtrommet!</b>	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av våtrom</b>	<b>TG-3</b>
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vindfang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
<b>Anbefalte tiltak</b>	
Badet må totalreoveres.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>150 000 - 300 000</b>

## 6.27 Øvrig: Garasje

### Beskrivelse

Garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Det er montert to leddporter i metall med portåpner. Enkel el anlegg. Vedovn med selvmontert stålpype som ikke er godkjent. Hems med ankomst via enkel kvist trapp.

Uttrekt takoverbygget åpen bod i bakkant av garasje.

Noe overflatebehandling, justering av porter og vedlikehold må påregnes.

## 6.28 Øvrig: Uthus

### Beskrivelse

Uthus oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform tekket med metallporter. Det er montert en leddport i metall med portåpner. Enkelt el-anlegg.

Påbygget hundehus. Liten metallport i gavl for tilkomst til hundegård.

Enkel høsehus og høsegård.

Noe overflatebehandling og justering av porter må påregnes.

## 6.29 Øvrig: Utebod

### Beskrivelse

Utebod oppført med jordgulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Det er montert en enkel labank port for tilkomst

Noe oppgradering må påregnes.

## 6.30 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.31 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant