

Nordvegen 972 7718 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1974

BRA: 191 m²

BRA-i: 191 m²



Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

8

TG-2

22

TG-3

1

TG-IU

1

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/revirenten 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/26927>

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

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Deler av grunnmuren er innvendig innkledd og ikke tilgjengelig for kontroll.

Det er i egenerklæringen opplyst om at riss/sprekker i grunnmurens utside ble utbedret samtidig som dreneringen ble skiftet i 2018/2019.

Det registreres riss/sprekker i grunnmuren.

Det registreres store skjevheter i grunnmuren inne på den store boden i kjelleren på grunn av jordpress. Det er støpt innvendige støttemurer for å ta av for trykkbelastningen på grunnmuren. Om utviklingen av forholdet er stanset er ukjent.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 3 er satt da NS3600 er tydelig på at store sprekker i grunnmur er TG-3. Det opplyses om at det allerede er foretatt tiltak for å utbedre avviket med 2 stk innvendig støpte støttemurer. Om det hadde vært dokumentert at tiltakene har stoppet utviklingen kunne tilstandsgrad 2 blitt satt, men da det ikke er dokumentert at utviklingen av forholdet er stanset settes likevel tilstandsgrad 3.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Jevnlige målinger må gjennomføres for kontroll.

Det kan ikke utelukkes behov for tiltak om det viser seg at forholdet fortsatt ikke er stabilt.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling.

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

Anbefalte tiltak

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

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.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er ikke foretatt hulltaking. Piggmåling er gjort i nedre del av panel på vegger, og i lekt på gulv i eksisterende hull i gulv ved vegg (ved varmpumpe).

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fukttinnhold under 12 vektprosent.

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

Fuktig: 16-19 vektprosent. Fare for mugg, stripet borebille

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

Vått: Over 27 vektprosent (fibermettet trevirke). Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Det måles et fukttinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader. Det ble målt fukttinnhold i trevirke over fibermetning i gulvlekt ved vegg. Det ble målt en vektprosent på 46.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

Fuktsikringstiltak må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er værslitte.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

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

Låsekasser på flere innvendige dører er litt slitt, så vrider «henger» litt ved åpning/lukking.

Beslag mangler oppbrett på sidene for å hindre at vann kommer inn i konstruksjonen.

Nye vinduer gis TG-1 (fra 2020 og nyere).

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utbedring av beslag anbefales.

Med tanke på forventet brukstid nærmer tiden seg for utskiftinger på flere av vinduene.

Yttervegger

Oppsummering

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

Kledningen er stedvis værslitt og generelt slitt.

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

Det er stedvis manglende/dårlig tetting mot mus.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres forholdsvis store mengder muselort.

Tiltent luftespalte ved raft er stedvis redusert.

Anbefalte tiltak

På grunn av at det er observert forholdsvis store mengder muselort bør det foretas nærmere undersøkelser for å få klarhet i omfanget av mus i boligen, da det er vanskelig å fastslå uten grundige undersøkelser.

Tiltak mot mus anbefales iverksatt/videreført.

Luftespalter ved raft som er noe reduserte/sammenklemt bør utbedres.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres drypplekkasjer fra takrenner.

Nedløp er dårlig festet til vegg.

Anbefalte tiltak

Utbedring av drypplekkasjer anbefales.

Nedløp må festes bedre til vegg.

Taktekking

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå da det ikke er reist noen stige.

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

Det er foretatt en visuell inspeksjon fra bakkenivå da det ikke var satt opp stige. Det er ikke oppdaget feil/mangler på tekking og/eller beslag, men en inspeksjon fra bakkenivå har sine begrensninger og uoppdagede feil/mangler kan forekomme.

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

Anbefalte tiltak

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

Med tanke på alder på tekking og undertak nærmer det seg tid for bytte, men når det blir nødvendig er det vanskelig å si noe om. Tekking og undertak anbefales derfor jevnlig kontrollert.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Kjellergulv er ikke kontrollerte for retingsavvik da det er enten støpte grove gulv eller et grovt tregulv

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på stue. Avviket er målt til 24 mm.

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 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Anmerkninger som er registrert i rapport fra Brannvesenet midt IKS:

1. Dårlig gjenmurt hull i skorstein etter tidligere røykrør må tettes på godkjent måte. Det er 3 stk. hull som er for dårlig tettet på innsiden av skorsteinen i kjeller. Det stikker glava inn i skorsteinen fra to av hullene, og det står igjen et røykrør fra tidligere ildsted på kjellerstue som bør fjernes før hullet tettes på godkjent måte.

2. Det mangler røykvarsler i kjeller. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever minimum en røykvarsler i hver etasje.

Røykvarsler er i ettertid montert.

Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken, noe som begrenser inspeksjonen. Det var fra bakken ikke synlige avvik, men det betyr ikke at det kan avdekkes avvik ved en kontroll foretatt på taket.

Anbefalte tiltak

Punkt 1 i rapport fra Brannvesenet midt IKS må utbedres.

Nærmere kontroll av pipe over tak anbefales utført når det er mulig.

Toalettrom

Oppsummering

WC og servant fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Trapp

Oppsummering

Åpninger mellom rekkverksspiler og opptrinn er over 10 cm og utgjør en risiko for små barn.

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

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

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

Anbefalte tiltak

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

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

Kostnadsoverslag knyttes til etablering av enkel spilevegg som rekkverk, og ikke utbedring av andre avvik.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

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

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

Vannledninger

Oppsummering

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

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og potensielt utsatt for frost.

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.

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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 ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999, bortsett fra på målerbytte gjennomført i 2018.

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæringer på utført arbeid bør fremskaffes om det er mulig.

Kursfortegnelse må oppdateres.

Med bakgrunn i de registrerte avvik og anleggets alder bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmesentral: Varmepumpe i kjeller

Oppsummering

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.

Varmepumpen fungerer pr i dag som tiltenkt.

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.

Varmesentral

Oppsummering

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.

Varmepumpen fungerte på befaringen som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

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

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.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Sluk er plassert under dusjkabinett/badekar og det er derfor ikke mulig å nøyaktig måle fall helt bort til sluk, men det registreres tilstrekkelig fall mot slukens plassering.

Vindu er plassert i våtsone, men det er etablert dusjkabinett, så risikoen for fukt på vinduet er liten.

Vindu med karm og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Anbefalte tiltak overflater

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er plassert under dusjkabinett/badekar og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

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

Det er ikke tett mellom bakenforliggende plater og tunne våtromsplater i nedre kant, noe som øker risikoen for fuktopptrekk.

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

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 og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Det registreres skader på dusjkabinettet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dusjkabinett bør skiftes.

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

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 tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Bygningsdeler med TG-IU

Krypkjeller

Oppsummering

Det er etablert en krypkjeller under tilbygg på stue. Det er etablert 2 ventiler i ringmuren.

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

Anbefalte tiltak

Adkomst til krypkjeller bør etableres og en kontroll bør gjennomføres.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Boligen er tilbygd på stuen. Om dette er byggesøkt og godkjent er ukjent.

Deler av kjelleren er innredet til kjellerstuer av tidligere eier. De fremstår pr i dag som uferdige da nåværende eier har gjort noe arbeider på rommene. Det er ukjent om dette er byggesøkt og godkjent.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er ikke tilstrekkelig godkjente rømningsveier fra kjellerstuer da vinduene er for små og for høyt opp på veggen til at de er godkjente som rømningsveg. Eneste rømningsveg er opp trapp.

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

Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.2.2025

Rapportdato
12.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ida Austheim Hellem**
Navn: **Olav Gundersen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Norconsult 

Om bygningssakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Nordvegen 972, 7718 Steinkjer**
Kommunenr: **5006** Gårdsnr: **160** Bruksnr: **29** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1974 - Tatt fra ferdigattest.**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående og liggende panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass og kobla glass.

Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av garasjen, kun en enkel arealoppmåling.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2006	Servant på bad ble skiftet. Arbeid utført av Rørleggerfirma Skatland. Opplyst i egenerklæring.	Nei
2008	Vannpumpe ble skiftet. Arbeid utført av Steinkjer kommune. Opplyst i egenerklæring.	Nei
2018/2019	Dreneringen ble skiftet. Arbeid utført av Kjesbu maskin. Opplyst i egenerklæringen. Utvendige riss/sprekker i grunnmuren ble utbedret samtidig som dreneringen ble skiftet. Opplyst i egenerklæringen.	Nei
2021	Veranda. Opplyst i egenerklæringen.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	191	191	0	0	4
Garasje	51	0	51	0	0
Totalt m²	242	191	51	0	4

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	88	88	0	0	0
1. etasje	103	103	0	0	4
Totalt m²	191	191	0	0	4

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	88	49	39	2 kjellerstuer.	Bod og stor bod/lagerrom.
1. etasje	104	102	2	Vindfang, 2 ganger, toalettrom, vaskerom, bad, trapperom, 3 soverom, stue og kjøkken.	Bod.
Totalt m²	192	151	41		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	51	0	51	0	0
Totalt m²	51	0	51	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	51	0	51		Garasje, bod og vedbod.
Totalt m²	51	0	51		

Kommentar til arealberegning

Eventuelle avvik i ny og gammel arealstandard skyldes avrundingsregler.

Deler av arealet i vedbod i/ved garasjen er ikke målbar pga takhøyde under 190cm.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dreneringen er i egenerklæringen opplyst skiftet i 2018/2019. Arbeid er opplyst utført av Kjesbu maskin.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	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

Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Deler av grunnmuren er innvendig innkledd og ikke tilgjengelig for kontroll.

Det er i egenerklæringen opplyst om at riss/sprekker i grunnmurens utside ble utbedret samtidig som dreneringen ble skiftet i 2018/2019.

Det registreres riss/sprekker i grunnmuren.

Det registreres store skjevheter i grunnmuren inne på den store boden i kjelleren på grunn av jordpress. Det er støpt innvendige støttemurer for å ta av for trykkbelastningen på grunnmuren. Om utviklingen av forholdet er stanset er ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad 3 er satt da NS3600 er tydelig på at store sprekker i grunnmur er TG-3. Det opplyses om at det allerede er foretatt tiltak for å utbedre avviket med 2 stk innvendig støpte støttemurer. Om det hadde vært dokumentert at tiltakene har stoppet utviklingen kunne tilstandsgrad 2 blitt satt, men da det ikke er dokumentert at utviklingen av forholdet er stanset settes likevel tilstandsgrad 3.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Jevnlige målinger må gjennomføres for kontroll.

Det kan ikke utelukkes behov for tiltak om det viser seg at forholdet fortsatt ikke er stabilt.

Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad

6.3 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller

TG-IU

Det er etablert en krypkjeller under tilbygg på stue. Det er etablert 2 ventiler i ringmuren.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til krypkjeller bør etableres og en kontroll bør gjennomføres.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Delvis innredet

Kjelleren er innredet til boligformål og boder.

Det opplyses om at de to rommene som er brukt som kjellerstuer fremstår som uferdige. Den ene kjellerstuen mangler gulv, og den andre kjellerstuen har et grovt tregulv og rupanel i himlingen.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Deler av kjelleren er innredet etter byggeår, men det er ukjent når.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
<p>Det er ikke foretatt hulltaking. Piggmåling er gjort i nedre del av panel på vegger, og i lekt på gulv i eksisterende hull i gulv ved vegg (ved varmpumpe).</p> <p>Fukt oppgis i vektprosent i treverk. Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene? Tørt: Fukttinnhold under 12 vektprosent. Akseptabelt fukttinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering. Fuktig: 16-19 vektprosent. Fare for mugg, stripet borebille Meget fuktig: 20-27 vektprosent. Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille Vått: Over 27 vektprosent (fibermettet trevirke). Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.</p> <p>Det måles et fukttinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader. Det ble målt fukttinnhold i trevirke over fibermetning i gulvlekt ved vegg. Det ble målt en vektprosent på 46.</p> <p>Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampspørre i veggen. Dampspørre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.</p> <p>Fuktsikringstiltak må påregnes.</p>	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Verandaen ble bygd i 2021. Opplyst i tidligere tilstandsrapport.	
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

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverk med forskriftsmessig høyde er etablert.

Det anbefales å etablere rekkverk på trapp ned fra veranda, selv om dette ikke er et kontrollpunkt i rapporten, og er derfor ikke hensyntatt i setting av tilstandsgrad.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Ytterdør og terrassedør med glass.

Innvendige slette dører.

Kjellervindu med koblet glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ytterdør med sidevindu og et soveromsvindu ble byttet i 2022. Opplyst i egenerklæring.

Forøvrig tre vinduer med 2 lags glass datert 1982-2020.

Balkongdør fra 2003.

Flere kjellervinduer er kledd igjen.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Karmen er værslitte.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

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

Låsekasser på flere innvendige dører er litt slitt, så vrider «henger» litt ved åpning/lukking.

Beslag mangler oppbrett på sidene for å hindre at vann kommer inn i konstruksjonen.

Nye vinduer gis TG-1 (fra 2020 og nyere).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utbedring av beslag anbefales.

Med tanke på forventet brukstid nærmer tiden seg for utskiftinger på flere av vinduene.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av kledning er skiftet under et soveromsvindu og under stuevindu. Stue og kjøkken er i tidligere tilstandsrapport opplyst innvendig etterisolert med 5 cm i 2020.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader. Kledningen er stedvis værslitt og generelt slitt. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det er stedvis manglende/dårlig tetting mot mus.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke med skyvestige. Konstruksjonen er oppbygd med w-takstoler.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
<p>Det registreres forholdsvis store mengder muselort.</p> <p>Tiltent luftespalte ved raft er stedvis redusert.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>På grunn av at det er observert forholdsvis store mengder muselort bør det foretas nærmere undersøkelser for å få klarhet i omfanget av mus i boligen, da det er vanskelig å fastslå uten grundige undersøkelser.</p> <p>Tiltak mot mus anbefales iverksatt/videreført.</p> <p>Luftespalter ved raft som er noe reduserte/sammenklemt bør utbedres.</p>	

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
<p>Det registreres drypplekkasjer fra takrenner.</p> <p>Nedløp er dårlig festet til vegg.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Utbedring av drypplekkasjer anbefales.</p> <p>Nedløp må festes bedre til vegg.</p>	

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? Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

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

Utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting.

6.11 Taktekking

Type tekking Metallplater

Inspisert fra Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Tekkingen er i tidligere tilstandsrapport opplyst å være fra 1996.

Vindskier og vannbord ble skiftet i 2021.

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? Ikke kontrollert

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

Oppsummering av taktekking

TG-2

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå da det ikke er reist noen stige.

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

Det er foretatt en visuell inspeksjon fra bakkenivå da det ikke var satt opp stige. Det er ikke oppdaget feil/mangler på tekking og/eller beslag, men en inspeksjon fra bakkenivå har sine begrensninger og uoppdagede feil/mangler kan forekomme.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Med tanke på alder på tekking og undertak nærmer det seg tid for bytte, men når det blir nødvendig er det vanskelig å si noe om. Tekking og undertak anbefales derfor jevnlig kontrollert.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-0
<p>Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.</p> <p>Det er krav til stige for adkomst for feier.</p> <p>Godkjent takstige er etablert.</p>	

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-2
<p>Kjellergulv er ikke kontrollerte for retingsavvik da det er enten støpte grove gulv eller et grovt tregulv</p> <p>Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på stue. Avviket er målt til 24 mm.</p> <p>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.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn fra ca 2014.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
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?	Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Anmerkninger som er registrert i rapport fra Brannvesenet midt IKS:

1. Dårlig gjenmurt hull i skorstein etter tidligere røykrør må tettes på godkjent måte. Det er 3 stk. hull som er for dårlig tettet på innsiden av skorsteinen i kjeller. Det stikker glava inn i skorsteinen fra to av hullene, og det står igjen et røykrør fra tidligere ildsted på kjellerstue som bør fjernes før hullet tettes på godkjent måte.

2. Det mangler røykvarsler i kjeller. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever minimum en røykvarsler i hver etasje.

Røykvarsler er i ettertid montert.

Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken, noe som begrenser inspeksjonen. Det var fra bakken ikke synlige avvik, men det betyr ikke at det kan avdekkes avvik ved en kontroll foretatt på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punkt 1 i rapport fra Brannvesenet midt IKS må utbedres.

Nærmere kontroll av pipe over tak anbefales utført når det er mulig.

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

Eldre, lakkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

Nye benkeplater, ny kjøkkenkum med blandebatteri og nytt avtrekk fra 2020. Opplyst i tidligere tilstandsrapport.

Det registreres noen bruksmerker.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Boligen er tilbygd på stuen. Om dette er byggesøkt og godkjent er ukjent.	
Deler av kjelleren er innredet til kjellerstuer av tidligere eier. De fremstår pr i dag som uferdige da nåværende eier har gjort noe arbeider på rommene. Det er ukjent 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?	Nei
Ferdigattest datert 12/3-1974 er forevist.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det er ikke tilstrekkelig godkjente rømningsveier fra kjellerstuer da vinduene er for små og for høyt opp på veggen til at de er godkjente som rømningsveg. Eneste rømningsveg er opp trapp.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år.	

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
WC og servant fra byggeår.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.	

6.18 Trapp

Beskrivelse
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

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?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Åpninger mellom rekkverksspiler og opptrinn er over 10 cm og utgjør en risiko for små barn.

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

Kostnadsoverslag knyttes til etablering av enkel spilevegg som rekkverk, og ikke utbedring av andre avvik.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør er av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

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

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

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

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Synlige vannledninger er av kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	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

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

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og potensielt utsatt for frost.

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.

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
Nyere elanlegg på stue og kjøkken. Resterende fra byggeår. Opplyst i tidligere tilstandsrapport.	

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?	Ja
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 sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. 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 forenklede 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 ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999, bortsett fra på målerbytte gjennomført i 2018.

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæringer på utført arbeid bør fremskaffes om det er mulig.

Kursfortegnelse må oppdateres.

Med bakgrunn i de registrerte avvik og anleggets alder bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.22 Varmesentral: Varmepumpe i kjeller

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpen er fra 2008.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-2

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.

Varmepumpen fungerer pr i dag som tiltenkt.

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 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Eldre varmepumpe etablert etter byggeår, men det er ukjent når.

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 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.

Varmepumpen fungerte på befaringen som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall	
2010	
Størrelse	
198 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
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.26 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vaskerom fra byggeår. Det fungerer til dagens bruk, men det tilfredstiller ikke dagens krav til våtrom. Med tanke på forventet brukstid på rommet, og deler av rommet, står det foran en renovering/oppgradering.	
Belegg på gulv og våtromsplater og panelplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Panelplatene på den ene veggen er etablert etter byggeår, men det er ukjent når. Resten av rommet er sannsynligvis fra byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-1

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

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

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

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert opplegg til vaskemaskin og en skyllekum.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

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 tilfredsstillende 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 toalettrom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det opplyses om at rommet heller ikke utsettes for fritt vann, så sannsynligheten for å finne fukt er liten.

Ved en eventuell bruksendring der rommet vil utsettes for fritt vann må rommet oppgraderes.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.27 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Badet er fra byggeår, og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. Det er installert dusjkabinett, så overflater utsettes ikke for fritt vann, og det er derfor vurdert dit at badet fungerer slik det brukes i dag. Ved en eventuell bruksendring som medfører at overlater utsettes for fritt vann må rommet renoveres/oppgraderes til å tilfredsstillende dagens krav til våtrom.

Rommet har belegg på gulv og tynde våtromsplater lagt utenpå andre plater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Servantskap er opplyst skiftet i 2006. Alder på dusjkabinett er ukjent.

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

Nei

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

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Sluk er plassert under dusjkabinett/badekar og det er derfor ikke mulig å nøyaktig måle fall helt bort til sluk, men det registreres tilstrekkelig fall mot slukens plassering.

Vindu er plassert i våtsone, men det er etablert dusjkabinett, så risikoen for fukt på vinduet er liten.

Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Anbefalte tiltak overflater

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluk er plassert under dusjkabinett/badekar og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

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

Det er ikke tettet mellom bakenforliggende plater og tunne våtromsplater i nedre kant, noe som øker risikoen for fuktopptrekk.

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

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 og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap og et dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Det registreres skader på dusjkabinettet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dusjkabinett bør skiftes.

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

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 soverom. Det opplyses om at det ikke er i dusjsone da denne ikke er tilgjengelig da den er mot yttervegg og annet tilstøtende våtrom. Det er også etablert dusjkabinett så overflater utsettes ikke for fritt vann, noe som reduserer risikoen for fuktskader betydelig.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant