

Åsmund Vinjes veg 46 7715 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1949

BRA: 131 m²

BRA-i: 131 m²



Samlet vurdering

TG-0

5

TG-1

4

TG-2

24

TG-3

4

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/19916>

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

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

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.

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

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Det registreres at strie på veggene stedvis har løsnet fra veggen bak.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling ved hulltaking og piggmåling i trevirke.

Anbefalte tiltak

Terrengnet 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.

Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Vinduer og dører: Vinduer fra før 2000

Oppsummering

Det registreres råteskader i karmen.

Karmen er værslitte.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu.

Omrammingsbord er ført helt ned på vannese under vinduer med påfølgende økt risiko for fuktopptrekk.

Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer med skade må påregnes.

Utskifting av balkongdør pga skade/slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er under 27 grader, og det er ru overflate på taktekkingen, så snøfangere er ikke påkrevd. Det opplyses om at det er montert snøfangere likevel.

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

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

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

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

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp: Kjellertrapp

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Trappevange har sluppet i overkant av trappestolpe.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Anbefales utbedring av trappevange.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur er i all hovedsak innvendig utlektet eller dekket med strie og ikke kontrollert for sprekker eller skader på innsiden. Synlige deler over bakken på utsiden har små riss.

Anbefalte tiltak

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

Støttemur

Oppsummering

Det registreres sprekker/ setningsskader.

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue/hobbyrom.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler en materialene?

Tørt: Fukttinnhold under 12 vektprosent.

Akseptabelt fukttinnhold: 12-15 vektprosent. 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. Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det ble målt 23 vektprosent fukt i trevirke.

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.

Bedre ventilering bør etableres.

Fjerning av organisk materiale på vegger og gulv bør vurderes.

Balkong, terrasse, platting: Ved stue

Oppsummering

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

Det opplyses om at overheng utenfor frontdrager er lengre enn anbefalt.

Det registreres en del oppsprukkede terrassebord og rekkverksstolper.

Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord.

Det registreres malingsavskalling på rekkverk.

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

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

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører: Nyere enn fra år 2000

Oppsummering

Terrassedør er værslitt.

Enkelte vindu og enkelte innvendige dører tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger/reparasjoner på terrassedør må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

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

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Det registreres missfarging/ svartesopp i overflater på fasader.

Det registreres stedvis malingsavskalling.

Kledningen er stedvis værslitt.

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

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.

Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert.

Anbefalte tiltak

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Lufting/ventilering bør forbedres.

Renner og nedløp

Oppsummering

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

Takrenner er meget gamle og slitte.

Det opplyses om at det var oppholdsvær på befaringsdagen, så eventuelle lekkasjer vil ikke være oppdaget.

Anbefalte tiltak

Med tanke på alder og slitasje anbefales det å skifte takrenner og nedløp i nær fremtid.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Takkonstruksjonen er inspisert fra loft og fra stige.

Det registreres en svak svai/nedbøy i takflaten.

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

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

Kontroll av luftingen av konstruksjonen bør gjennomføres på vinterstid for å se etter smeltepunkter og istapper på taket.

Taktekking

Oppsummering

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

Det er observert rustdannelse på beslag.

Anbefalte tiltak

Mose på taket anbefales fjernet.

Rust i beslag anbefales utbedret.

Alder på taktekkingen bør undersøkes nærmere om det er mulig.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er innkledd av kjøkkeninnredning i 1. etasje.

Det er ikke forskriftsmessig takstige/stigetrinn slik at pipa er kun inspisert fra stige.

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

Anbefalte tiltak

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

Pipe over tak bør inspiseres nærmere når det er mulig.

Det henvises forøvrig til rapport fra brann/feiervesen.

Trapp: Til 2.etg

Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

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

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Stakeluke påvist på vaskerom. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

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

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Dette gjelder spesielt gjenstående støpejernsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er plassert på vaskerom.

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

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er sluk i rommet, men det er en forhøyning på gulvet som hindrer vann i å nå sluk.

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert, alternativt etablere avrenning til sluk.

Ventilasjon

Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu på flere rom for varig opphold.

Anbefalte tiltak

Ventilering av rom som mangler dette anbefales etablert.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Det er etablert en forhøyning/kant på gulvet. Evt. lekkasjevann fra bereder må over denne kanten for å nå sluk. Om det er etablert vanntett sjikt bak sokkelflis er vannsikkerheten ivarettatt, men undertegnede kan ikke bekrefte at vanntett sjikt er etablert.

Avtrekkskanal er ført gjennom yttervegg.

Anbefalte tiltak overflater

Det må etableres avrenning til sluk fra bereder, og det bør undersøkes om det er vanntett sjikt bak sokkelflis.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Eldre støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er lakkavskallinger på frontdekselet til badekar.

Frontdekselet til badekaret er ikke påmontert.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Frontdekselet bør demonteres og lakkskader utbedres.

Oppsummering av ventilasjon

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

Det opplyses om at det må brukes skjøteledning for å få strøm til avtrekksviften.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Avtrekksviften bør ha strømtilførsel uten bruk av skjøteledning, så det anbefales etablert.

Oppsummering av fukt

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

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt.

Anbefalte tiltak fukt

Påviste skader må utbedres.

Se forøvrig punkt om «Drenering» og «Rom under terreng».

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det er to nivåer på baderomsgulvet. Del av gulvet med toalett og servantskap er flatt. Resterende del har tilfredstillende fall til sluk. Det opplyses om at det er etablert 2 sluk i rommet, begge i del av rommet med fall på gulvet.

Vindu er plassert i våtsone.

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

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

Avtrekkskanal er ført gjennom innkassing på vegg og opp på kaldloft.

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

Anbefalte tiltak overflater

Vindu og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Bom i flis bør kontrolleres jevnlig for å se om fliser løsner.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Eldre støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres drypplekkasje fra servantarmatur ved bruk.

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

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

Drypplekkasje fra armatur må repareres.

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.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Brannskille mot annen bruksenhet er ikke tilfredsstillende.

Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldtloft. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet.

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

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen.

Vindu i etasjen er glassbyggerstein og ikke mulig å åpne.

Vindu er for lite i forhold til krav til dagslys.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.6.2024

Rapportdato
26.6.2024

Hjemmelshavere

Navn: Inga Frøseth Rossing
Navn: Steinkjer Kommune

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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

Norconsult 

Om bygningssakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: Åsmund Vinjes veg 46, 7715 Steinkjer

Kommunenr: 5006 Gårdsnr: 197 Bruksnr: 1018 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1949 - Basert på byggetillatelse gitt i mai 1949.

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

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

Enkelte Innvendige overflater bærer stedvis preg av alder og bruksslitasje.

Utvendige overflater bærer preg av høy alder og tilhørende slitasje.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2013	Alle soverom ble oppusset med nye gulv, nye vegger og ny himling. Utført av Lønnum bygg.	Nei
2022	Tatt ut dusjkabinett og installert badekar med dusj i stedet. Utført av S-Rør. Ny varmepumpe ble etablert. Utført av Trønderservice AS.	Ja
2024	Bygde ny trapp til inngangspartiet. Egeninnsats.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	131	131	0	0	35
Garasje	20	0	20	0	0
Totalt m²	151	131	20	0	35

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	35	35	0	0	0
1. etasje	45	45	0	0	35
2. etasje	40	40	0	0	0
Loft	11	11	0	0	0
Totalt m²	131	131	0	0	35

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	35	35	0	Gang, vaskerom og kjellerstue.	
1. etasje	45	45	0	Trapperom, gang, stue og kjøkken.	
2. etasje	40	40	0	Gang, 3 soverom og et bad.	
Loft	11	0	11		Uinnredet loftsrom.
Totalt m²	131	120	11		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	20	0	20	0	0
Totalt m²	20	0	20	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	20	0	20		Garasje og bod.
Totalt m²	20	0	20		

Kommentar til arealberegning

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

Det er en terrassedør i 2. etasje ut til tak over tilbygg. Dette er ikke ferdigstilt som terrasse og fremstår kun som et tak. Det er derfor ikke tatt med i arealmålingen som TBA areal.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

Oppsummering av drenering

TG-3

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

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.

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

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Det registreres at strie på veggene stedvis har løsnet fra veggen bak.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling ved hulltaking og piggmåling i trevirke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

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
Grunnmur er i all hovedsak innvendig utlektet eller dekket med strie og ikke kontrollert for sprekker eller skader på innsiden. Synlige deler over bakken på utsiden har små riss.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betong.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-2
Det registreres sprekker/ setningsskader.	
Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Kjelleren er innredet for boligformål.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Det er innredet en kjellerstue/hobbyrom i kjelleren. Dette er gjort etter byggeår, men det er ukjent når.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue/hobbyrom.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler en materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12 vektprosent.

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent. 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. Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det ble målt 23 vektprosent fukt i trevirke.

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.

Bedre ventilering bør etableres.

Fjerning av organisk materiale på vegger og gulv bør vurderes.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Ved inngangsparti

Type

Terrasse

Det er etablert en terrasse/inngangsparti i impregnert trevirke over opprinnelig betongtrapp/inngangsparti.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det ble lagt terrassebord og etablert trapp i impregnert trevirke over eksisterende inngangsparti i betong i 2024.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er det krav til rekkverk?

Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?

Nei

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

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

Det opplyses om at det ikke er etablert rekkverk ned trappen, noe det skal være. Nevnte forhold gis TG-3 og må utbedres. Kostnad anslås til under 10000,-.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse

Type	Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Markterrasse etablert i 2024 - opplyst av eier.	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-0

6.7 Balkong, terrasse, platting: Ved stue

Type	Terrasse
Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Det er gjort arbeider med terrassen etter byggeår, men det er ukjent når.	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres små skjevheter på terrassen/verandaen, men ikke noe som tyder på konstruksjonssvikt.	
Det opplyses om at overheng utenfor frontdrager er lengre enn anbefalt.	
Det registreres en del oppsprukke terrassebord og rekkverksstolper.	
Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord.	
Det registreres malingsavskalling på rekkverk.	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Rekkverket tilfredsstillt krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.8 Vinduer og dører: Nyere enn fra år 2000

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Ytterdør og terrassedør med glass.	
Innvendige profilerte dører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassedør på stue er fra 2010.	
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?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Terrassedør er værslitt.	
Enkelte vindu og enkelte innvendige dører tar i karm og har behov for justering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger/reparasjoner på terrassedør må påregnes.	
Justeringer/smøring anbefales.	

6.9 Vinduer og dører: Vinduer fra før 2000

Beskrivelse	
Trevinduer med koblet glass.	
Terrassedør med glass.	
Vindu med 1 lag glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmar, 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-3
<p>Det registreres råteskader i karmar.</p> <p>Karmar er værslitte.</p> <p>Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.</p> <p>Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu.</p> <p>Omrammingsbord er ført helt ned på vannese under vinduer med påfølgende økt risiko for fuktopptrekk.</p> <p>Kittfalsar (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Utskifting av vinduer med skade må påregnes.</p> <p>Utskifting av balkongdør pga skade/slitasje må påregnes.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.10 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tilbygget er etablert etter byggeår - 1960 tallet.	
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

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

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

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

Det registreres stedvis malingsavskalling.

Kledningen er stedvis værslitt.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Kaldtloft

Loft med adkomst via luke med stige/trapp.

Loftet er et uisolert kaldloft med synlig trekonstruksjon.

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?

Ja

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

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.

Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Lufting/ventilering bør forbedres.

6.12 Renner og nedløp

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

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

Takrenner er meget gamle og slitte.

Det opplyses om at det var oppholdsvær på befaringsdagen, så eventuelle lekkasjer vil ikke være oppdaget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med tanke på alder og slitasje anbefales det å skifte takrenner og nedløp i nær fremtid.

6.13 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Via stige

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Ja

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Ja

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Takkonstruksjonen er inspisert fra loft og fra stige.

Det registreres en svak svai/nedbøy i takflaten.

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 / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

Kontroll av luftingen av konstruksjonen bør gjennomføres på vinterstid for å se etter smeltepunkter og istapper på taket.

6.14 Taktekking

Type tekking

Takstein

Inspisert fra

Via stige

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 tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	
Det er observert rustdannelse på beslag.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Mose på taket anbefales fjernet.	
Rust i beslag anbefales utbedret.	
Alder på taktekkingen bør undersøkes nærmere om det er mulig.	

6.15 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?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Takvinkelen er under 27 grader, og det er ru overflate på taktekkingen, så snøfangere er ikke påkrevd. Det opplyses om at det er montert snøfangere likevel.	
Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.	
Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn

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

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

Det registreres små målbare skjevheter på opptil 10mm, men tiltak anses ikke som nødvendig.

6.17 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
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 stige
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**

Pipa er innkledd av kjøkkeninnredning i 1. etasje.

Det er ikke forskriftsmessig takstige/stigetrinn slik at pipa er kun inspisert fra stige.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

Pipe over tak bør inspiseres nærmere når det er mulig.

Det henvises forøvrig til rapport fra brann/feiervesen.

6.18 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-1**

Det registreres bruksmerker men ikke utover normal bruksslitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.19 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
<p>Brannskille mot annen bruksenhet er ikke tilfredsstillende.</p> <p>Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldtloft. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet.</p>	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
<p>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.</p>	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
<p>Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen.</p> <p>Vindu i etasjen er glassbyggerstein og ikke mulig å åpne.</p> <p>Vindu er for lite i forhold til krav til dagslys.</p>	
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

6.20 Trapp: Til 2.etg

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
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
Rekkverk måles til en høyde under 90cm.	
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.21 Trapp: Kjellertrapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Det er ikke etablert rekkverk i trappen.	
Trappevange har sluppet i overkant av trappestolpe.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	
Anbefales utbedring av trappevange.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.22 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Synlige vannrør er av støpejern og plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad, ukjent når.	
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
<p>Stakeluke påvist på vaskerom. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.</p> <p>Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.</p> <p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Dette gjelder spesielt gjenstående støpejernsrør.</p>	

6.23 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Synlige vannledninger er av kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken, men det er ukjent når.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.</p> <p>Stoppekran er plassert på vaskerom.</p> <p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.24 Elektrisk

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

Oppsummering av elektrisk

TG-0

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 22/9-23.

Avvik er rettet opp i.

Det ble anbefalt montert komfyrvakt til stekeovn/koketopp og fast tilkobling til varmtvannsbereder. Dette er ikke montert.

6.25 Varmesentral

Type anlegg Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Anlegget ble etablert i 2022.

Når var siste service på anlegget?

Sist service er gjennomført i april 2024.

Finnes det oljetank på eiendommen? Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-0

6.26 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2012

Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
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-2
Det er sluk i rommet, men det er en forhøyning på gulvet som hindrer vann i å nå sluk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert, alternativt etablere avrenning til sluk.	

6.27 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering og avtrekk fra våtrom/kjøkken.	
Flere rom mangler ventilering ut over muligheten til å åpne vindu. Rom har ventiler som er kledd igjen på innsiden.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu på flere rom for varig opphold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ventilering av rom som mangler dette anbefales etablert.	

6.28 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og malt strie/overflate på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider etter byggeår, men nøyaktig hva og når er ukjent. Overflater framstår som gamle.	
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?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er etablert en forhøyning/kant på gulvet. Evt. lekkasjevann fra bereder må over denne kanten for å nå sluk. Om det er etablert vanntett sjikt bak sokkelflis er vannsikkerheten ivaretatt, men undertegnede kan ikke bekrefte at vanntett sjikt er etablert.

Avtrekkskanal er ført gjennom yttervegg.

Anbefalte tiltak overflater

Det må etableres avrenning til sluk fra bereder, og det bør undersøkes om det er vanntett sjikt bak sokkelflis.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
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

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Eldre støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Av utstyr er det etablert badekar med åpen dusj, og opplegg til vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er lakkavskallinger på frontdekselet til badekar.	
Frontdekselet til badekaret er ikke påmontert.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Frontdekselet bør demonteres og lakkskader utbedres.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Det opplyses om at det må brukes skjøteledning for å få strøm til avtrekksviften.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Avtrekksviften bør ha strømtilførsel uten bruk av skjøteledning, så det anbefales etablert.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av fukt	TG-2
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.	
Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt.	
Anbefalte tiltak fukt	
Påviste skader må utbedres.	
Se forøvrig punkt om «Drenering» og «Rom under terreng».	

Dokumentasjon

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.29 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er renovert i år 2009.	
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)?	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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er to nivåer på baderomsgulvet. Del av gulvet med toalett og servantskap er flatt. Resterende del har tilfredstillende fall til sluk. Det opplyses om at det er etablert 2 sluk i rommet, begge i del av rommet med fall på gulvet.

Vindu er plassert i våtsone.

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

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

Avtrekkskanal er ført gjennom innkassing på vegg og opp på kaldloft.

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

Anbefalte tiltak overflater

Vindu og karmplister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Bom i flis bør kontrolleres jevnlig for å se om fliser løsner.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Støpejern, Plast

Det er en støpejern sluk og en plast sluk. Vann fra plast sluk under badekar leder til soilsluk.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Ja

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

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

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Eldre støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert et badekar med dusj, vegghengt toalett og et servantskap.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sisterner til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner? Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det registreres drypplekkasje fra servantarmatur ved bruk.

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

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

Drypplekkasje fra armatur må repareres.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-0**

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

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

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.30 Krypkjeller

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet Ikke relevant