

Furuskogvegen 3 7713 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1940

BRA: 398 m²

BRA-i: 371 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

26

TG-3

14

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26670>

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 rapportensammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting: Balkong 2. etasje mot vest

Oppsummering

Registrerer råteskader på terrassebord lagt opp på terrassegulv. Råteskader svekker materialenes bæreevne. For å stoppe skadeutviklingen må det råteskadede treverket skiftes ut.

Registrerer malingsavflassing på rekkverk.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 85 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Balkongen er tekket med sinkplater. Ukjent alder.

Det er montert rømningsstige med ryggbue fast i balkong.

Anbefalte tiltak

Råteskadet trevirke må skiftes.

Overflatebehandling må påregnes.

Sinkplater er ut fra ferdigattest med ombygging fra 1978, levetid på sinkplater er oversteget forventet levetid, oppgradering må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører: Vinduer og ytterdør mot nord

Oppsummering

Det blir påvist sprekke i vindusglass på enkelte kjellervindu

Det registreres større omfang av råteskader i karmen.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering.

Dørblad og karm er meget værslitt.

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

Det er ufullstendig beslag under vinduer.

Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer med råteskader må påregnes.

Utskifting av ytterdør pga skade/slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres betydelig malingsavskalling.
Det registreres omfattende fukt/råteskader.
Det er hull i kledning ved raftene mot sør/vest og nord/vest.

Kledningen er satt ned på uttrekt bunnsvill og det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inn driv av nedbør og kondensering.

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Uttrekk bunnsvill mangler stedvis beslag på oversiden mot kledning.

Anbefalte tiltak

Råteskadet trekledning må skiftes ut.
Kledning som er skadet med hull ved raft må skiftes.
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Bunnsviller må kompletteres med beskyttende beslag.

Vedlikehold av fasader uten råteskader må påregnes oppgradert med vask/skraping og maling.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

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

Anbefalte tiltak

Utskifting av takrenner må påregnes.
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Taktekking

Oppsummering

Det registreres en del mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
Det registreres flere manglende/skadde takstein mot øst.

Beslag har noe rustdannelse. Bemerk at kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Taktekking er fra byggeåret, og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.

Anbefalte tiltak

Taktekkingen nå oppgraderes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert en takteking med glatt overflate. Det var ingen krav til snøfangere da boligen ble bygget og takteking er ut fra registrerte forhold fra byggeåret.
Det er etablert snøfangere som var vanlig på byggeåret og bruk på skifersteintak, men tilfredsstillende ikke forskriftskrav som er i dag.

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

Bedre snøfanger må etableres for god personsikkerhet.
Montering av nye snøfangere må sees i sammenheng med etablering av ny takteking.
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er utført tilsyn fra Brannvesenet Midt IKS den 24.04.2024. Det er 4 avvik på rapporten.

Kjøkken skap og kjøleskap står i hjørne mot skorstein. Her skal det være inspeksjonsmulighet inn til skorsteinen.

Ildstedet montert i gangen i 1 etg mangler glass i dør og plate foran på golv er for kort.
Sotluken er tett med mørtel og tegl stein.

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

Registrerer ved hjelp av bilder som er zoomet inn at fuger er forvitret og pipa er slitt.
Det er noe saltutslag og forhøyet fuktverdier på pipemur på kald loft.

Anbefalte tiltak

Ildsted i gang 1. etasje må ikke brukes før glass i dør og flate foran ovn er på plass, ev så må det plombers slik at det ikke kan brukes.

Mørtel i sotluke bør utbedres før skorsteinen blir tatt i bruk.

Oppgradering av utvendig pipe over møne må påregnes oppgradert.

Ved oppussing av boligen, oppfordres ny eier til å ta kontakt med feiervesenet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Toalettrom: 1. etasje

Oppsummering

Sen avrenning fra servant, fare for overrenning.
Registrerer noe løst gulvbelegg.

Rommet mangler ventilering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Avrenning fra servant må oppgraderes.

Gulvbelegg må oppgraderes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Toalettrom: 2. etasje

Oppsummering

Servant kan ikke brukes ut fra skilting på servant.
Servant og toalett er ikke testet da det er fare for ukjente lekkasjer.

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak

Servant og toalett må kontrolleres nærmere av godkjent rørlegger.

Det anbefales å etablere tilluftsspale under dør for optimal ventilering.

Utbedringskostnader omfatter kun kontroll, da årsak til avstengt toalett ikke er kjent.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Registrerer lekkasje fra avløpsrør i vaskebod.

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

Det registreres sen avrenning fra servant på toalettrom nr 1 i 1. etasje.

Anbefalte tiltak

Det ble registrert behov for tiltak på avløpsrør i vaskebod pga lekkasje.

Utskifting av avløpsrør anbefales.

Utbedring av sen avrenning fra servant på toalettrom nr 1 i 1. etasje anbefales.

Generelt sett anbefales det ved oppgraderinger av våtrom/kjøkken.

Kostnader omfatter kun utbedring av lekkasje på avløpsrør i vaskebod og utbedring av sen avrenning fra servant på toalettrom nr 1 i 1. etasje.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad nr 1 i 2. etasje

Oppsummering av overflater

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

Vindu er plassert i våtsone.

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

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Det registreres fuktmerker rundt ventilasjonskanal.

Det registreres løse skjøter i gulvbelegg ved dør og misfarging av gulvbelegg.

Generelt en del bruksslitasje og malingsavskalling på listverk og himlingsplater.

Anbefalte tiltak overflater

Rommet har skader og stor slitasje og en oppgradering må påregnes.

På grunn av påviste forhold anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader omfatter kun overflater som gulvbelegg, beggplater og himlingsplater.

Utbedringskostnader overflater: 150 000 - 300 000

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er lekkasje på synlig avløpsrør under servant.

Det registreres en del bruksslitasje på dusjkabinettet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Lekkasje fra servant må utbedres.

Utbedringskostnader omhandler kun avløpsrør under servant som har registrerte lekkasjer.

Utbedringskostnader sanitærutstyr: Under 10 000

Våtrom: Bad nr 2 i 2. etasje

Oppsummering av overflater

Det blir målt svakt og ujevnt fall til sluk på badet. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.

Avtrekkskanal er ført gjennom ventilkasse og opp på kaldloft.

Det registreres noe buling på gulvbelegg bak toalett.
Større sprekker i skjøter på veggplater og noe malingsavskalling.
Plastlist i himling er delvis løs og buler mye.

Generelt en del bruksslitasje og malingsavskalling på listverk og veggoverflater.

Anbefalte tiltak overflater

Rommet har skader og stor slitasje og en oppgradering må påregnes.
På grunn av påviste forhold anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader omfatter kun overflater som gulvbelegg, beggplater og himlingsplater.

Utbedringskostnader overflater: 150 000 - 300 000

Øvrig: Utvendig trapp mot nord

Oppsummering

Konstruksjonen har skader i betong, sprekker i skifersteiner og slitasje som tilsier behov for tiltak.
Mangler rekkverk på en side.

Anbefalte tiltak

Oppgradering må utføres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

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.

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 er noe fall inn mot bygning fra øst. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen

Tiltak: Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft.

Anbefalte tiltak

Drenering må skiftes da den har oversteget forventet levealder og har nedsatt funksjon.
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 terreng for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren, samt grunnmur har stedvis avskalling/ skader.
Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss mot øst.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing samt overflatebehandling av grunnmur.

Rom under terreng

Oppsummering

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

Det ble foretatt hulltaking i oppforet gulv i kjellerstue.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

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

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

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

Det er registrert typisk "kjellerlukt" som er en indikasjon på fuktig miljø i kjelleren.

Det er også viktig å merke seg at det ikke er optimalt å lagre gjenstander som er sensitive for fuktighet

Anbefalte tiltak

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

En eventuell oppbygging anbefales ikke før skadeårsak er kjent og utbedret.

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

Oppsummering

Konstruksjonen har symptom på alders slitasje som tilsier behov for tiltak.

Malingsavflassing på rekkverk og mosegrodd fuger på betong gulv.

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

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører: Hovedytterdør og 2 balkongdører

Oppsummering

Karmer og dørblad er værslitte med malingsoppsprekking.

Ytterdør og begge balkongdører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Det er ufullstendig beslag under ytterdør

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Registrerer noe muselort.

Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.

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

Anbefalte tiltak

Tidligere takstrappport kommenterer ising i takrenner, dette er tydelige tegn på dårlig lufting og isolering. Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Takkonstruksjon

Oppsummering

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

Ikke inspisert pga. manglende adkomst til utvendig takflater. Ut fra besiktigelse på loft og fra bakkenivå, er det ikke registrert noen svanker eller visuelt synlig nedbøyninger.

Ut fra alder på takkonstruksjonen er det ikke uvanlig med noe svai/nedbøy i takflaten. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.

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

Anbefalte tiltak

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres skjevhet "type rom", hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm på stue 1. etasje.

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

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det registreres fukt rundt vask.

Sokkel under kjøkkenskap er skadet.

Platetopp har en plate som ikke viser temperatur, samt når alle 4 plater er i bruk blir kontakt varm ifølge leietaker.

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

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utbedring av noe fuktsvelling ved servant og oppretting av sokkellister må påregnes.

Platetopp må kontrolleres nærmere.

Noe overflatebehandling må påregnes pga bruksslitasje.

Oppsummering av avtrekk

Registrerer dårlig avtrekk pga lang avstand for utblåsning.
Dannet seg mye smuss i avtreksfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefaler og montere avtrekk rett ut på yttervegg.
Rensing av filter må påregnes.

Toalettrom: 1. etasje nr 2

Oppsummering

Det er en del bruksslitasje på overflater.
Montert handicapmuligheter på vegg som gjør det lettere for brukerne å sette seg ned og reise seg opp.
Rommet har ikke godkjent plass rundt toalettet for å gi rullestolbrukere nok manøvreringsrom.

Anbefalte tiltak

Oppgradering av overflater må påregnes.
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Trapp: til kjeller

Oppsummering

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.
Noe malingsavskalling og bruksslitasje er registrert.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.
Overflatebehandling må påregnes.

Trapp: til 2. etasje

Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

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

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

Registrerer noe bruksslitasje.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Trapp: til kald-loft

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggene som er et krav iht dagens forskrift.
Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggene for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er ut fra registrerte forhold noe oppgradert på 1980 tallet og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

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

Stoppekran er plassert på vaskebod i kjeller.
Stoppekran av eldre type, stenger ikke vann i boligen tilfredsstillende.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Stoppekran som ikke stenger vannet helt må kontrolleres nærmere.
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

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

Elektrisk

Oppsummering

Det er kun fremvist samsvarserklæringer etter utført skifte av strømmåler i 2018 og arbeid i 2022.

Ut over det som er dokumentert, foreligger det ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget og det er ukjent om hvem som har utført arbeidene. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Ventilasjon

Oppsummering

Registrerer noe smuss og svakt avtrekk fra våtrom i 2. etasje.
Naturlig ventilasjon fungerer som tilgjengelig ut fra byggets tetthet og konstruksjon på befaringdagen.

Anbefalte tiltak

Anbefaler rengjøring og service på mekanisk anlegg.

Våtrom: Bad nr 1 i 2. etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tidligere takstrappreport opplyser at det er montert plast sluk.
Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

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

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

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

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.

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

Oppsummering av ventilasjon

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Kontroll på mekanisk avtrekk må utføres.

Oppsummering av fukt

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende toalettrom. Undersøkelsen viser fuktmerker i veggpapp bak panel mot toalettrom. Målinger i bunnsvill med piggmåling viser under 6 % fuktighet på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak fukt

Nærmere undersøkelser av tetthet på bad må utføres pga spor etter fukt i delingsvegg.

Våtrom: Bad nr 2 i 2. etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tidligere takstrappport opplyser at det er montert plast sluk. Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer til toalett.

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

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

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.

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres en del bruksslitasje på dusjkabinettet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Anbefaler og oppgradere dusjkabinettet.

Oppsummering av ventilasjon

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Kontroll på mekanisk avtrekk må utføres.

Øvrig: Garasje

Oppsummering

Garasje har malingsavskalling på murvegger. Trepanel på bod og garasje er værslitt med noe mosegroing, og trenger overflatebehandling.

Taktekking av papp fra byggeåret har oversteget forventet levealder. Takrenner er rustet og har mye malingsavskalling.

Anbefalte tiltak

Det må på generelt basis beregnes oppgradering av garasje og bod.

Øvrig: Radonsikring

Oppsummering

Det er utført radonmåling med rapport den 26.06.2014.

Radonmålinger viser grenseverdier som er under krav til tiltak.

Anbefalte tiltak

Anbefaler og utføre ny radonmåling da siste måling er eldre en 5 år.

Øvrig: Utvendig trapp til hovedinngang mot øst

Oppsummering

Konstruksjonen har symptom på slitasje som tilsier behov for tiltak.

Mangler rekkverk på en side.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres iht. krav.

Overflatebehandling må påregnes.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning i kjeller der det er bygget en mulighet for eget dusjrom som nå brukes som bod.

Det er foretatt noen endringer i 1. etasje med oppdeling til flere soverom som inneholder vindfang/gang og ett ekstra toalettrom mot nord og fjernet vegg mot rom på 6 kvm i kjøkken.

En eier kan etter plan- og bygningsloven gjennomføre en rekke mindre bygningsmessige endringer inne i boenheten uten at dette utløser krav om byggesøknad. For eksempel kan et stort soverom, stue eller kjøkken deles av med en lettvegg for å etablere et ekstra soverom.

Har boligen flere stuer, kan eier ta i bruk den ene stuen til soverom.

Eier kan også etablere en utleiedel i boligen sin uten søknad, så lenge utleiedelen er innenfor samme boenhet og arealet som leies ut er godkjent som boligareal.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.2.2025

Rapportdato
21.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: Mari Borgsø Ryan, andel 1 / 2. Henningvegen 690, 7711
STEINKJER

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Navn: Magne Ryan, andel 1 / 2. Henningvegen 690, 7711
STEINKJER

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Informasjon om bygnings sakkyndig


Navn: Vidar Nordgård

Telefon: 46978350

Firma: Norconsult

Epost: vidar.nordgard@norconsult.com

Adresse: Kongensgate 27, 7713 Steinkjer

Norconsult 



Om bygnings sakkyndig:

Rådgivende Takstingeniør MNT

Egne premisser:

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

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Furuskogvegen 3, 7713 Steinkjer

Kommunenr: 5006

Gårdsnr: 192

Bruksnr: 120

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1940 - Opplyst i tidligere takstrappport

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig i 2 etasjer pluss kjeller og loft.

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Taket har saltaksform tekket med dråpe skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med kobla-glass.

Boligen har bruksslitasje og råteskader på vinduskarmer. Våtrom har oversteget forventet levealder. Det må påregnes oppgraderinger og påkostninger.

Tiltak etter byggeår:

År Beskrivelse

1998 Bruksendring til skuleformål.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

Nei

1984 Oppgradert garasje. Dokumentert med ferdigattest.

Nei

1978 Ombygging av boligen. Dokumentert med ferdigattest.

Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	106	106	0	0	0
1. etasje	145	118	27	0	26
2. etasje	119	119	0	0	9
Loft	28	28	0	0	0
Totalt m²	398	371	27	0	35

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	107	106	1
Loft	116	28	88
Totalt m²	223	134	89

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	106	37	69	Kjellerstue	Gang m/trapp og 4 stk boder. Utvendig kjellernedgang
1. etasje	145	118	27	Gang, trapperom, hall m/trapp, toalettrom, gang, toalettrom, 3 stk stuer og kjøkken	
2. etasje	119	117	2	Loftsgang m/trapp, toalettrom, 2 stk bad trapperom og 6 stk soverom	2 syk boder
Loft	28	0	28		2 stk lager rom.
Totalt m²	398	272	126		

Kommentar til arealberegning

Garasje inkl utebod er sammenbygget med bolig. Areal er inkl i eksternt bruksareal til bolighus.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

Oppsummering av drenering

TG-2

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.

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 er noe fall inn mot bygning fra øst. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen

Tiltak: Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering må skiftes da den har oversteget forventet levealder og har nedsatt funksjon. Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Terrengtet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrengtet for å lede overflatevann vekk fra boligen.

6.2 Grunnmur og fundament

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

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-2**

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren, samt grunnmur har stedvis avskalling/ skader. Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss mot øst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing samt overflatebehandling av grunnmur.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
<p>Kjeller er i all hovedsak en grovkjeller med fritt eksponert murgulv og murvegger. En liten bod med tilfarergulv og innforet vegger. Kjellerstue er innredet med tilfarergulv og utformet brystningspanel.</p>	
<p>Er det gjennomført arbeider etter byggeår?</p>	Ja
<p>Arbeider med innredning av kjeller ble utført antatt på 1990 tallet.</p>	
<p>Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?</p>	Ja
<p>Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)</p>	Ja
<p>Er oppholdsrom manglende ventilert?</p>	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
<p>Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Det ble foretatt hulltaking i oppforet gulv i kjellerstue.</p> <p>Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.</p> <p>Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.</p> <p>Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.</p> <p>Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.</p> <p>Det er registrert typisk "kjellerlukt" som er en indikasjon på fuktig miljø i kjelleren. Det er også viktig å merke seg at det ikke er optimalt å lagre gjenstander som er sensitive for fuktighet</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.</p> <p>En eventuell oppbygging anbefales ikke før skadeårsak er kjent og utbedret.</p>	

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

Type	Balkong
Det er etablert en takoverbygget balkong i betong kledd med skiferheller.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Konstruksjonen har symptom på alders slitasje som tilsier behov for tiltak. Malingsavflassing på rekkverk og mosegrodd fuger på betong gulv. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling må påregnes.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Balkong 2. etasje mot vest

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i impregneret trevirke. Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja

Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
<p>Registrerer råteskader på terrassebord lagt opp på terrassegulv. Råteskader svekker materialenes bæreevne. For å stoppe skadeutviklingen må det råteskadede treverket skiftes ut.</p> <p>Registrerer malingsavflassing på rekkverk.</p> <p>Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkhøyden er målt til 85 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.</p> <p>Balkongen er tekket med sinkplater. Ukjent alder.</p> <p>Det er montert rømningsstige med ryggbue fast i balkong.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Råteskadet trevirke må skiftes. Overflatebehandling må påregnes.</p> <p>Sinkplater er ut fra ferdigattest med ombygging fra 1978, levetid på sinkplater er oversteget forventet levetid, oppgradering må påregnes.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.6 Vinduer og dører: Vinduer og ytterdør mot nord

Beskrivelse	
<p>Trevinduer med koblet glass. Ytterdør med sidefelt i glass.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karm, 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 blir påvist sprekke i vindusglass på enkelte kjellervindu Det registreres større omfang av råteskader i karm.</p> <p>Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering. Dørblad og karm er meget værslitt.</p> <p>Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur. Det er ufullstendig beslag under vinduer.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av vinduer med råteskader må påregnes.
 Utskifting av ytterdør pga skade/slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000**

6.7 Vinduer og dører: Hovedytterdør og 2 balkongdører

Beskrivelse

Ytterdør i malt utførelse med integrert 2-lags glass stemplet 2007.
 Balkongdører med 2-lags glass.
 Vippeport i tre for garasje.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ytterdør er fra 2007
 Vippeport fra 1984.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karm, 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**

Karmer og dørblad er værslitte med malingsoppsprekking.
 Ytterdør og begge balkongdører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Det er ufullstendig beslag under ytterdør

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.
 Justeringer/smøring anbefales.

6.8 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning

Stående tømmermannskledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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-3
<p>Det registreres betydelig malingsavskalling. Det registreres omfattende fukt/råteskader. Det er hull i kledning ved raftene mot sør/vest og nord/vest.</p> <p>Kledningen er satt ned på uttrekt bunnsvill og det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.</p> <p>Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.</p> <p>Uttrekk bunnsvill mangler stedvis beslag på oversiden mot kledning.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Råteskadet trekledning må skiftes ut. Kledning som er skadet med hull ved raft må skiftes. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Bunnsviller må kompletteres med beskyttende beslag.</p> <p>Vedlikehold av fasader uten råteskader må påregnes oppgradert med vask/skraping og maling.</p>	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
<p>Tilkomst til kald loft via egen trapperom med bratt loft trapp. Loftet er i all hovedsak uisolert kaldloft med synlig trekonstruksjon. Lagger rom mot sør er innredet med trepanel og oppbygd med A-takstoler og knekott.</p>	
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?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
<p>Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold. Registrerer noe muselort.</p> <p>Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting. Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tidligere takstrappport kommenterer ising i takrenner, dette er tydelige tegn på dårlig lufting og isolering.

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

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Ut fra registrerte forhold er det mye som tyder på at takrenner og nedløp er fra byggeåret.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.	
Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.	
Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av takrenner må påregnes.	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.	
Ikke inspisert pga. manglende adkomst til utvendig takflater. Ut fra besiktigelse på loft og fra bakkenivå, er det ikke registrert noen svanker eller visuelt synlig nedbøyninger.	
Ut fra alder på takkonstruksjonen er det ikke uvanlig med noe svai/nedbøy i takflaten. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.	
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

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

6.12 Taktekking

Type tekking	Skiferstein
Dråpeskifer	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking**TG-3**

Det registreres en del mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Det registreres flere manglende/skadde takstein mot øst.

Beslag har noe rustdannelse. Bemerk at kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Taktekking er fra byggeåret, og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taktekkingen nå oppgraderes.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000**

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Det er etablert en taktekking med glatt overflate. Det var ingen krav til snøfangere da boligen ble bygget og taktekking er ut fra registrerte forhold fra byggeåret.

Det er etablert snøfangere som var vanlig på byggeåret og bruk på skifersteintak, men tilfredsstillende ikke forskriftskrav som er i dag.

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

Bedre snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Montering av nye snøfangere må sees i sammenheng med etablering av ny taktekking.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.14 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

Det registreres skjevhet "type rom", hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm på stue 1. etasje.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Åpen peis i kjellerstua, Jøtul peisinnsetts i gang i 1.etg, og lukket ildsted på stua.	
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?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-3
<p>Det er utført tilsyn fra Brannvesenet Midt IKS den 24.04.2024. Det er 4 avvik på rapporten.</p> <p>Kjøkken skap og kjøleskap står i hjørne mot skorstein. Her skal det være inspeksjonsmulighet inn til skorsteinen.</p> <p>Ildstedet montert i gangen i 1 etg mangler glass i dør og plate foran på golv er for kort. Sotluken er tett med mørtel og tegl stein.</p> <p>Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken.</p> <p>Registrerer ved hjelp av bilder som er zoomet inn at fuger er forvitret og pipa er slitt. Det er noe saltutslag og forhøyet fuktverdier på pipemur på kald loft.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Ildsted i gang 1. etasje må ikke brukes før glass i dør og flate foran ovn er på plass, ev så må det plombers slik at det ikke kan brukes.</p> <p>Mørtel i sotluke bør utbedres før skorsteinen blir tatt i bruk.</p> <p>Oppgradering av utvendig pipe over møne må påregnes oppgradert.</p> <p>Ved oppussing av boligen, oppfordres ny eier til å ta kontakt med feiervesenet.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
<p>Det registreres fukt rundt vask.</p> <p>Sokkel under kjøkkenskap er skadet.</p> <p>Platetopp har en plate som ikke viser temperatur, samt når alle 4 plater er i bruk blir kontakt varm ifølge leietaker.</p> <p>Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.</p>	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
<p>Utbedring av noe fuktsvelling ved servant og oppretting av sokkellister må påregnes.</p> <p>Platetopp må kontrolleres nærmere.</p> <p>Noe overflatebehandling må påregnes pga bruksslitasje.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ut fra registrerte forhold, føres avtrekk opp via kaldloft og ut over tak.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Registrerer dårlig avtrekk pga lang avstand for utblåsning. Dannet seg mye smuss i avtreksfilter.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Anbefaler og montere avtrekk rett ut på yttervegg. Rensing av filter må påregnes.	

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
<p>Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning i kjeller der det er bygget en mulighet for eget dusjrom som nå brukes som bod.</p> <p>Det er foretatt noen endringer i 1. etasje med oppdeling til flere soverom som inneholder vindfang/gang og ett ekstra toalettrom mot nord og fjernet vegg mot rom på 6 kvm i kjøkken.</p> <p>En eier kan etter plan- og bygningsloven gjennomføre en rekke mindre bygningsmessige endringer inne i boenheten uten at dette utløser krav om byggesøknad. For eksempel kan et stort soverom, stue eller kjøkken deles av med en lettvegg for å etablere et ekstra soverom.</p> <p>Har boligen flere stuer, kan eier ta i bruk den ene stuen til soverom.</p> <p>Eier kan også etablere en utleiedel i boligen sin uten søknad, så lenge utleiedelen er innenfor samme boenhet og arealet som leies ut er godkjent som boligareal.</p>	
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
<p>Det er fremvist ferdigattest på resturering av Furuskogvegen 3 datert 02.10.1978.</p> <p>Det er fremvist ferdigattest på garasje datert 28.03.1984.</p>	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Registrerer mange brannslukningsapparater samt brannvarslere i de fleste rom.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
<p>Bemerket at skumappaerat må oppgraderes etter 5 år.</p> <p>Pulverapparat må oppgraderes etter 10 år.</p>	

6.18 Toalettrom: 1. etasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Rommet har tilluft, men mangler ventilering ut fra rommet.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-3
Sen avrenning fra servant, fare for overrenning. Registrerer noe løst gulvbelegg. Rommet mangler ventilering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering. Avrenning fra servant må oppgraderes. Gulvbelegg må oppgraderes.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.19 Toalettrom: 1. etasje nr 2

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det er en del bruksslitasje på overflater. Montert handicapmuligheter på vegg som gjør det lettere for brukerne å sette seg ned og reise seg opp. Rommet har ikke godkjent plass rundt toalettet for å gi rullestolbrukere nok manøvreringsrom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppgradering av overflater må påregnes. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering	

6.20 Toalettrom: 2. etasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert mekanisk ventilering. Det er ikke etablert tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-3
Servant kan ikke brukes ut fra skilting på servant. Servant og toalett er ikke testet da det er fare for ukjente lekkasjer. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Servant og toalett må kontrolleres nærmere av godkjent rørlegger. Det anbefales å etablere tilluftsspale under dør for optimal ventilering. Utbedringskostnader omfatter kun kontroll, da årsak til avstengt toalett ikke er kjent.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.21 Trapp: til kjeller

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket malt tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-2
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. Noe malingsavskalling og bruksslitasje er registrert.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.
Overflatebehandling må påregnes.

6.22 Trapp: til 2. etasje

Beskrivelse

Innvendig trapp er en bred og stor malt lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-2

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

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

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

Registrerer noe bruksslitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.23 Trapp: til kald-loft

Beskrivelse

Loftstrapp er en bratt trapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

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
Trappen mangler håndløpere langs veggene som er et krav iht dagens forskrift. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløpere på veggene for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.24 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlig avløpsrør av plast og støpejern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med annen oppgradering av boligen. Ukjent når dette ble utført.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-3
Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.	
Registrerer lekkasje fra avløpsrør i vaskebod.	
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Det registreres sen avrenning fra servant på toalettrom nr 1 i 1. etasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble registrert behov for tiltak på avløpsrør i vaskebod pga lekkasje. Utskifting av avløpsrør anbefales. Utbedring av sen avrenning fra servant på toalettrom nr 1 i 1. etasje anbefales.	
Generelt sett anbefales det ved oppgraderinger av våtrom/kjøkken.	
Kostnader omfatter kun utbedring av lekkasje på avløpsrør i vaskebod og utbedring av sen avrenning fra servant på toalettrom nr 1 i 1. etasje.	

6.25 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Synlig vannrør av kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av boligen. Ukjent når dette er utført.	
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?	Ja

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Vannrør er ut fra registrerte forhold noe oppgradert på 1980 tallet og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

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

Stoppekran er plassert på vaskebod i kjeller.
Stoppekran av eldre type, stenger ikke vann i boligen tilfredsstillende.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Stoppekran som ikke stenger vannet helt må kontrolleres nærmere.

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

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

6.26 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Sikringsskap er plassert i loftsgang 2. etasje. Hovedsikringer er plassert på kald-loft- Det er i all hovedsak skrusikringer i sikringsskap. Registrer 6 kurser som er oppgradert med automatsikringer.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Deler av det elektriske anlegget er skiftet i 2022. Dette gjelder Fjerning av diverse kabler etter rivning av vegg i stue. Oppkobling av eksisterende el-anlegg slik at lysene fungerer på samme bryter. Utbedring av el-kontroll, rapport 7872.</p> <p>Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 2018.</p>	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er kun fremvist samsvarserklæringer etter utført skifte av strømmåler i 2018 og arbeid i 2022.

Ut over det som er dokumentert, foreligger det ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget og det er ukjent om hvem som har utført arbeidene. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
 Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.27 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Montert luft til luft varmpumpe på stue i 1. etasje i 2021.</p>	
Når var siste service på anlegget?	
<p>Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.</p>	

Finnes det oljetank på eiendommen?

Ukjent

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Anbefaler og utføre jevnlige serviser på varmepumpe slik at anlegget fungerer optimalt.

6.28 Varmtvannsbereder: Nr 1

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2010

Størrelse

194 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Bereder fungerer som tiltenkt.

6.29 Varmtvannsbereder: Nr 2

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ikke opplyst

Størrelse	
187 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Nyere bereder fra ca 2020. Bereder fungerer som tiltenkt.	

6.30 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Boligen har mekanisk avtrekk fra 2 stk bad og ett toalettrom i 2. etasje. Resterende bolig har naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Registrerer noe smuss og svakt avtrekk fra våtrom i 2. etasje. Naturlig ventilasjon fungerer som tilgjengelig ut fra byggets tetthet og konstruksjon på befaringsdagen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler rengjøring og service på mekanisk anlegg.	

6.31 Våtrom: Bad nr 1 i 2. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv, en vegg med flis, våtromsplater på resterende vegger. Malte plater i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kjente oppgraderinger av badet er i 1978 ut fra ferdigattest.	
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?	Ja
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-3

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

Vindu er plassert i våtsone.

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

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Det registreres fuktmerker rundt ventilasjonskanal.

Det registreres løse skjøter i gulvbelegg ved dør og misfarging av gulvbelegg.

Generelt en del bruksslitasje og malingsavskalling på listverk og himlingsplater.

Anbefalte tiltak overflater

Rommet har skader og stor slitasje og en oppgradering må påregnes.

På grunn av påviste forhold anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader omfatter kun overflater som gulvbelegg, beggplater og himlingsplater.

Utbedringskostnader overflater

150 000 - 300 000

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**

Tidligere takstrappport opplyser at det er montert plast sluk. Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

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

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

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

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert en servant og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-3**

Det er lekkasje på synlig avløpsrør under servant. Det registreres en del bruksslitasje på dusjkabinettet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Lekkasje fra servant må utbedres. Utbedringskostnader omhandler kun avløpsrør under servant som har registrerte lekkasjer.

Utbedringskostnader sanitærutstyr**Under 10 000****Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Kontroll på mekanisk avtrekk må utføres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-2
<p>Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende toalettrom. Undersøkelsen viser fuktmerker i veggpapp bak panel mot toalettrom. Målinger i bunnsvill med piggmåling viser under 6 % fuktighet på befaringsdagen.</p>	
Anbefalte tiltak fukt	
<p>Nærmere undersøkelser av tetthet på bad må utføres pga spor etter fukt i delingsvegg.</p>	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.32 Våtrom: Bad nr 2 i 2. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
<p>Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Fabrikk malt MDF panel i himling.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Kjente oppgraderinger av badet er i 1978 ut fra ferdigattest. Nytt himlingspanel av MDF er montert i senere tid.</p>	
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?	Ja
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Det blir målt svakt og ujevnt fall til sluk på badet. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.

Avtrekkskanal er ført gjennom ventilkasse og opp på kaldloft.

Det registreres noe buling på gulvbelegg bak toalett.
Større sprekker i skjøter på veggplater og noe malingsavskalling.
Plastlist i himling er delvis løs og buler mye.

Generelt en del bruksslitasje og malingsavskalling på listverk og veggoverflater.

Anbefalte tiltak overflater

Rommet har skader og stor slitasje og en oppgradering må påregnes.
På grunn av påviste forhold anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader omfatter kun overflater som gulvbelegg, beggplater og himlingsplater.

Utbedringskostnader overflater

150 000 - 300 000

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

Tidligere takstrappport opplyser at det er montert plast sluk.
Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer til toalett.

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monteringsanvisninger.

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

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.

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert en servant gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det registreres en del bruksslitasje på dusjkabinettet.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Anbefaler og oppgradere dusjkabinettet.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres dårlig sug i kanalen.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Kontroll på mekanisk avtrekk må utføres.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Målinger i bunnsvill med piggmåling viser under 6 % fuktighet på befaringdagen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.33 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje med bod sammenbygget med bolig. Egen ekstern inngang til bod og garasje. Garasje oppført med støpt gulv og støpte vegger. Det er montert en vippeport i tre. Murvegger er pusset og malt på insiden og utsiden. Liggende kledning i gavl over port samt ved rafter.

Bod har låste dører på befaringsdagen slik at besiktigelse er kun fra utsiden. Ut fra registrerte forhold er vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Treporter med stabelhengsler, lås med hengelås. ett lags glass i vinduer.

Taket for bod og garasje har saltaksform teknet med papp. Takrenner i metall med utkast til bakken.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Garasje har malingsavskalling på murvegger. Trepanel på bod og garasje er værslitt med noe mosegroing, og trenger overflatebehandling.

Taktekking av papp fra byggeåret har oversteget forventet levealder. Takrenner er rustet og har mye malingsavskalling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må på generelt basis beregnes oppgradering av garasje og bod.

6.34 Øvrig: Radonsikring

Beskrivelse

Det er foretatt radonmåling iht tidligere takst rapport. Målinger har ikke overskredet grenseverdier. Det er ikke foretatt tiltak mot radon.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er utført radonmåling med rapport den 26.06.2014. Radonmålinger viser grenseverdier som er under krav til tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler og utføre ny radonmåling da siste måling er eldre en 5 år.

6.35 Øvrig: Utvendig trapp mot nord

Beskrivelse

Betongtrapp med skifersteinheller.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Konstruksjonen har skader i betong, sprekker i skifersteiner og slitasje som tilsier behov for tiltak. Mangler rekkverk på en side.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgradering må utføres.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000****6.36 Øvrig: Utvendig trapp til hovedinngang mot øst**

Beskrivelse

Betongtrapp med skifersteinheller.

Oppsummering av øvrig**TG-2**Konstruksjonen har symptom på slitasje som tilsier behov for tiltak.
Mangler rekkverk på en side.**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**Rekkverk må monteres iht. krav.
Overflatebehandling må påregnes.**6.37 Kryp kjeller**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.38 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

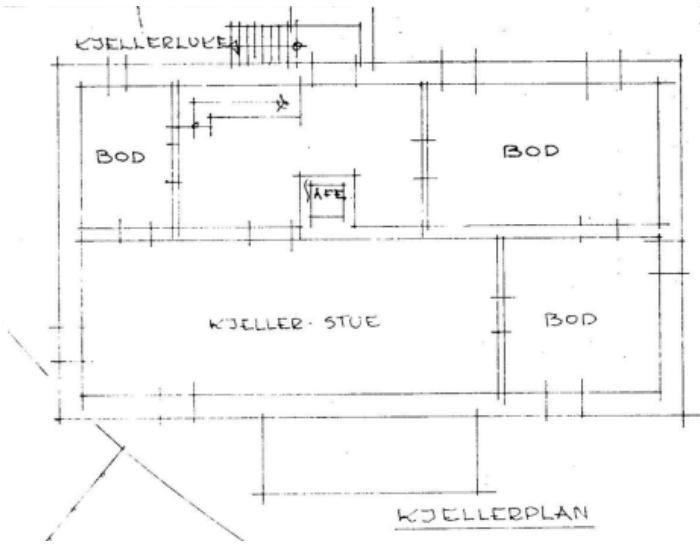
6.39 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

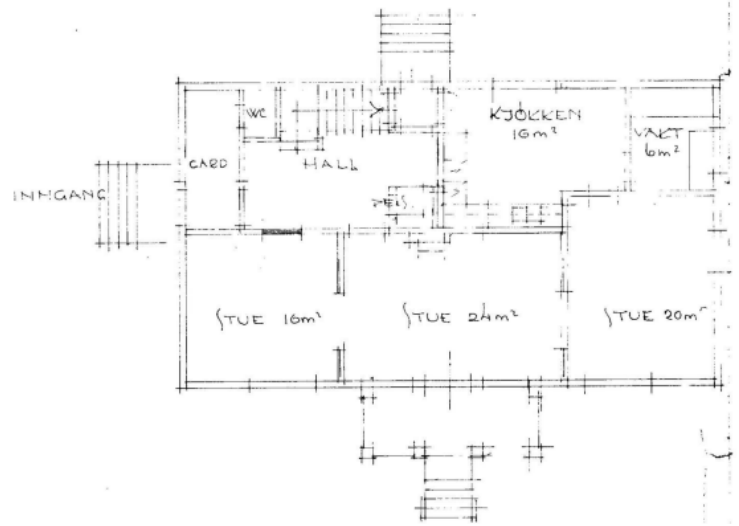
Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Kjeller



1. etasje



2. etasje

