

Furuskogvegen 32 7713 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1950

BRA: 148 m²

BRA-i: 148 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

11

TG-2

25

TG-3

1

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25140>

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

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.

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: 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.

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

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

Anbefalte tiltak

Terrengen 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.

Observasjon over tid anbefales for å se om fuktverdiene øker.

Med tanke på dreneringens alder kan ikke behov for tiltak på dreneringen i nær fremtid utelukkes.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur er i hovedsak innvendig kledd med flis og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak

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

Rom under terreng

Oppsummering

Det er lagt flis på grunnmuren på de fleste vegger mot terreng, og der det ikke er gjort er det synlig mur. Hulltaking er derfor ikke nødvendig.

Det registreres ingen synlige fuktskader, men ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater/flis registreres det stedvis små utslag på fukt.

Anbefalte tiltak

De påviste utslag på fukt gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader om det skulle bli nødvendig.

Forholdet bør ses i sammenheng med punkt om «Drenering».

Balkong, terrasse, platting: Markterrasse 1. etasje

Oppsummering

Det registreres en del oppsprukkede terrassebord.

Enkelte terrassebord er råteskadet.

Enkelte terrassebord er lagt for trangt og buler opp.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Balkong, terrasse, platting: Balkong 1. etasje

Oppsummering

Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord.

Det registreres en del oppsprukkede terrassebord.

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

Rekkverket blir målt til 85 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

På deler av undersiden av balkongen er det etablert metallplater med fall til siden.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det blir påvist sprekke i vindusglass på soveromsvindu og på kjøkkenvindu i 1. etasje.

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Karmer er værslitte.

Balkongdør på soverom tar i karm/terskel og har behov for justering.

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

Det registreres innvendig kondensering på flere vinduer og på balkongdør med kobla glass.

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

Det registreres noen bruksmerker/slitasje på innvendige dører.

Anbefalte tiltak

Skade i vindu må utbedres.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Flere utskiftinger må påregnes i nær fremtid.

Yttervegger

Oppsummering

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

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

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fukttinnhold under 12 vektprosent i treverk.

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

Fuktig: 16-19 vektprosent i treverk. Fare for mugg og stripet borebille.

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

Vått: Over 27 vektprosent i treverk. Fare for all sopp, skadedyr og kondensering.

På gavlvegg mot sør, under vinduet, ble det målt en vektprosent fukt på 21,4.

Resterende målinger i himling på loftet viste tørt trevirke.

Det registreres små områder ved pipe med spor etter organisk vekst av ukjent type.

Det ble misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det registreres ikke ventilert eller luftespalter på loftet.

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

Anbefalte tiltak

Nærmere undersøkelser ifm organisk vekst anbefales utført for å få klarhet i type, og om tiltak er nødvendig.

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

Utbedring av årsak til fukt i vegg ved vindu mot sør, samt noe materialutskiftinger ifm dette må påregnes.

Renner og nedløp

Oppsummering

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

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

Det var oppholdsvær og - grader på befaringen, så eventuelle lekkasjer vil ikke være oppdaget.

Anbefalte tiltak

En kontroll av takrenner anbefales utført når det er plussgrader og nedbør/smeltevann for å være sikker på at det ikke er lekkasjer.

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå.

Det registreres en svak svai/nedbøy i takflaten.

Det er ikke etablert noen luftespalter.

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

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

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

Taktekking

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

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

Fjerning av mose anbefales.

Bytte av taktekking og undertak må påregnes i nær fremtid.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det mangler ubrennbar plate på gulvet foran murt peis.

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

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

Anbefalte tiltak

Ubrennbar plate foran peis må etableres før peis tas i bruk.

Mtp pipens alder kan ikke behov for rehabilitering av denne utelukkes i nær fremtid.

For videre omtale se rapport fra brann/feierevesen.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk og mangler tilluft.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for optimal ventilering.

Trapp: Loftstrapp

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Det ble på befaringen registrert sen avrenning fra servant på toalettrom. Dette er i ettertid opplyst ubedret av eier.

Toalettet på toalettrommet mangler lufting over tak.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

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

Anbefalte tiltak

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

Lufting over tak for toalettet på toalettrommet anbefales etablert.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Rørstrekk i sokkel er uisolerte og utsatt for frost.

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.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

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

Anbefalte tiltak

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereeder er plassert i rom uten sluk.

Bereederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det er etablert 2 sluk i rommet.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres hulrom under enkelte fliser, men ikke tilstrekkelig til at det karakteriseres som bom i flis.

Det er til dels betydelig «utvasking» (fugene fyller ikke opp i høyden mellom flisene) av fuger på gulv i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Bedre fall til sluk anbefales etablert, samt kontroll av om vanntett sjikt er tilfredsstillende ført opp på terskel ved dør (15 mm) bør utføres.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det var ikke synlig membran ved sluk.

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

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Kontroll av bruk av membran bør gjøres om mulig.

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres noe korrosjon på dusjgarnityr, samt at et metalltrekk utenpå et rør på dusjgarnityret er løsnet.

Det lekker vann fra toalettsisterna ned i toalettet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Nevnte forhold bør utbedres.

Oppsummering av ventilasjon

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

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

Det mangler 4 veggflis.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

Anbefalte tiltak overflater

Forhold med bom i flis bør observeres over tid for å se om det er under utvikling.

Manglende veggflis bør monteres.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det kan ikke bekreftes at det er brukt membran på rommet.

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

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg eller i gulv.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør om mulig avklares om det er brukt membran på rommet.

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

Eldre støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.

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

Oppsummering av ventilasjon

Det er etablert naturlig ventilering.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft.

Bygningsdeler med TG-IU

Krypkjeller

Oppsummering

Det er i tidligere tilstandsrapport opplyst om at det er en krypkjeller under deler av boligen. Dette gjelder under soverom mot sør i sokkel.

Det er en synlig ventil i grunnmuren utenfor soverommet.

Det er ikke adkomst til krypkjelleren.

Det opplyses om at krypkjellere er et risikoområde og de bør være mulig å kontrollere.

Anbefalte tiltak

Adkomst til krypkjelleren bør etableres så den kan kontrolleres.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.11.2024

Rapportdato
22.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: Håvard Valøen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

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: Furuskogvegen 32, 7713 Steinkjer

Kommunenr: 5006 Gårdsnr: 192 Bruksnr: 146 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1950 - Basert på skriv fra ferdigbefaring og ferdigattest fra henholdsvis desember 1950 og februar 1951.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

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

Overflater med noen bruksmerker og slitasje på grunn av alder.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1999	Tidligere eier renoverte badet. Opplyst av nåværende eier.	Nei
2000	Nytt el-anlegg. Opplyst i tidligere salgsoppgave.	Nei
2007	Ny kjøkkeninnredning. Opplyst av eier.	Nei
2013	Ny vedovn på stue. Opplyst av eier. Ny varmepumpe. Opplyst av eier.	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 byggeteknisk 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	148	148	0	0	74
Garasje	34	0	34	0	0
Totalt m²	182	148	34	0	74

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	70	70	0	0	9
1. etasje	78	78	0	0	65
Totalt m²	148	148	0	0	74

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	70	59	11	Vindfang, gang, 2 soverom, bad og vaskerom.	2 boder.
1. etasje	78	78	0	Gang, trapperom, toalettrom, soverom, spisestue, stue og kjøkken.	
Totalt m²	148	137	11		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	18	0	18	0	0
2. etasje	16	0	16	0	0
Totalt m²	34	0	34	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	18	0	18		Garasje
2. etasje	16	0	16		Bod.
Totalt m²	34	0	34		

Kommentar til arealberegning

Utvendig åpen bod er ikke tatt med i arealmålingene.

Loftet er ikke arealmålt da takhøyden er for lav til at arealet regnes som målbart. Det opplyses likevel om at det er god lagringsplass på loftet.

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-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.

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

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

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.

Observasjon over tid anbefales for å se om fuktverdiene øker.

Med tanke på dreneringens alder kan ikke behov for tiltak på dreneringen i nær fremtid utelukkes.

6.2 Grunnmur og fundament

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

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

Grunnmur er i hovedsak innvendig kledd med flis og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av kryp kjeller**TG-IU**

Det er i tidligere tilstandsrapport opplyst om at det er en kryp kjeller under deler av boligen. Dette gjelder under soverom mot sør i sokkel.

Det er en synlig ventil i grunnmuren utenfor soverommet.

Det er ikke adkomst til kryp kjelleren.

Det opplyses om at kryp kjellere er et risikoområde og de bør være mulig å kontrollere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til kryp kjelleren bør etableres så den kan kontrolleres.

6.4 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Nei

Oppsummering av støttemur**TG-1**

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng

Innredet

Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Det er utført arbeider i sokkelen etter byggeår. Bl.a. ble badet renoverert i 1999/2000.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
<p>Det er lagt flis på grunnmuren på de fleste vegger mot terreng, og der det ikke er gjort er det synlig mur. Hulltaking er derfor ikke nødvendig,</p> <p>Det registreres ingen synlige fuktskader, men ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater/flis registreres det stedvis små utslag på fukt.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>De påviste utslag på fukt gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader om det skulle bli nødvendig.</p> <p>Forholdet bør ses i sammenheng med punkt om «Drenering».</p>	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse sokkel

Type	Platting
Det er etablert en markterrasse i impregnerert trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeider på balkongen/terrassen etter byggeår, men det er ukjent når.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
<p>Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord.</p> <p>Overflatebehandling anbefales utført.</p>	

6.7 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse 1. etasje

Type	Platting
Det er etablert en markterrasse i impregnerert trevirke.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeider på balkongen/terrassen etter byggeår, men det er ukjent når.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres en del oppsprukkede terrassebord.	
Enkelte terrassebord er råteskadet.	
Enkelte terrassebord er lagt for trangt og buler opp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.8 Balkong, terrasse, platting: Balkong 1. etasje

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeider på balkongen/terrassen etter byggeår, men det er ukjent når.	
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
Det registreres noe grønske og/eller svartesopp på terrassebord.	
Det registreres en del oppsprukkede terrassebord.	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Rekkverket blir målt til 85 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.	
På deler av undersiden av balkongen er det etablert metallplater med fall til siden.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.9 Vinduer og dører

Beskrivelse

Innvendige fyllingsdører.

Ytterdør og terrassedører med glass.

Vinduer med 2-lags glass.

Trevinduer med koblet glass.

Terrassedør med kobla glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer med to lag glass har datostempler fra 1976, 1978 og 1992.

En balkongdør er datostemplet 1997, og den andre er opplyst å også være fra 1997.

Terrassedør og vinduer med kobla glass er av ukjent alder.

Ytterdør med ukjent alder.

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-2

Det blir påvist sprekke i vindusglass på soveromsvindu og på kjøkkenvindu i 1. etasje.

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Karmer er værslitte.

Balkongdør på soverom tar i karm/terskel og har behov for justering.

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

Det registreres innvendig kondensering på flere vinduer og på balkongdør med kobla glass.

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

Det registreres noen bruksmerker/slitasje på innvendige dører.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skade i vindu må utbedres.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Flere utskiftinger må påregnes i nær fremtid.

6.10 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledningen ble skiftet i 2002. Det ble også etterisolert med 5 cm. Vegger er jevnlig vedlikehold. Opplyst av eier.	
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 stikktagninger med kniv for kontroll av råteskader.	
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
Loftet er i all hovedsak et kaldloft med adkomst via trapp. Deler av loftet er innredet.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
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

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fukttinnhold under 12 vektprosent i treverk.

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

Fuktig: 16-19 vektprosent i treverk. Fare for mugg og stripet borebille.

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

Vått: Over 27 vektprosent i treverk. Fare for all sopp, skadedyr og kondensering.

På gavlvegg mot sør, under vinduet, ble det målt en vektprosent fukt på 21,4.

Resterende målinger i himling på loftet viste tørt trevirke.

Det registreres små områder ved pipe med spor etter organisk vekst av ukjent type.

Det ble misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det registreres ikke ventiler eller luftespalter på loftet.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere undersøkelser ifm organisk vekst anbefales utført for å få klarhet i type, og om tiltak er nødvendig.

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

Utbedring av årsak til fukt i vegg ved vindu mot sør, samt noe materialutskiftinger ifm dette må påregnes.

6.12 Renner og nedløp

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

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

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

Det var oppholdsvær og -grader på befaringen, så eventuelle lekkasjer vil ikke være oppdaget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En kontroll av takrenner anbefales utført når det er plussgrader og nedbør/smeltevann for å være sikker på at det ikke er lekkasjer.

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

6.13 Takkonstruksjon

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

6.14 Takteking

Type teking	Betongstein, Pappshingel
Det er gammel betongstein på hovedbygget. Tilbygd åpen bod i bakkant har papptekking.	
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 taggjennomføringer?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.	
Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Fjerning av mose anbefales.

Bytte av takteking og undertak må påregnes i nær fremtid.

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

Det er etablert takteking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.

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

10 000 - 50 000

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag, Betongdekke

Kjellergulv er støpte. Synlig del av etasjeskille på vaskerom og bod er av betong. Om hele etasjeskille er av betong som er lektet og kledd med panel, eller om deler av etasjeskille er av treverk er ukjent.

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 10 mm, men tiltak anses ikke som nødvendig.

6.17 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Det er en murt peis på kjøkkenet og en Scan ovn på stuen.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det mangler ubrennbar plate på gulvet foran murt peis.	
Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken.	
Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ubrennbar plate foran peis må etableres før peis tas i bruk.	
Mtp pipens alder kan ikke behov for rehabilitering av denne utelukkes i nær fremtid.	
For videre omtale se rapport fra brann/feierevesen.	

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?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

6.19 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
<p>Undertegnede har ikke mottatt tegninger av boligen, så dagens bruk er ikke kontrollert opp mot tegninger. De eneste tegningene undertegnede har sett er de kopiene som er i det tidligere salgsprospektet. Det er påtegnet endringer for hånd på disse, bl.a. ifm badet i sokkelen.</p> <p>Det bør kontrolleres om dagens bruk er i samsvar med godkjente tegninger om det er mulig.</p>	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest fra 1951 er forevist.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.20 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	
Rommet har kun naturlig avtrekk og mangler tilluft.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for optimal ventilering.	

6.21 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp 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?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1

6.22 Trapp: Loftstrapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp 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 håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.23 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlige avløpsrør er av plast og støpejern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av våtrom/kjøkken. Gjenstående deler fra byggeår har nådd en alder som tilsier at risikoen for skader øker.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
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
Det ble på befaringen registrert sen avrenning fra servant på toalettrom. Dette er i ettertid opplyst ubedret av eier.	
Toalettet på toalettrommet mangler lufting over tak.	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Deler av innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	
Lufting over tak for toalettet på toalettrommet anbefales etablert.	

6.24 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Synlige vannledninger er av kobber.	
En kort ledning er av rør i rør.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av anlegget ble skiftet ifm renovering/etablering av badet i 1999/2000. Opplyst i tidligere salgsprospekt.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.</p> <p>Rørstrekk i sokkel er uisolerte og utsatt for frost.</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.	

6.25 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Hele anlegget er i tidligere salgsrapport skiftet i 2000.</p> <p>Ny strømmåler ble montert i 2017. Samsvarserklæring på dette foreligger.</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?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarerklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarerklæring.

6.26 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpen er opplyst etablert i 2013.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Varmepumpen fungerer som tiltenkt, men det anbefales gjennomført jevnlig service for best mulig effekt og lengst mulig levetid.

Det bør kontrolleres om det er en oljetank på eiendommen.

6.27 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bod
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
1992

Størrelse	
194 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?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er plassert i rom uten sluk.	
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.28 Ventilasjon

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

6.29 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble renovert/etablert i 1999/2000. Opplyst av eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja

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

Oppsummering av overflater	TG-2
<p>Det er etablert 2 sluk i rommet.</p> <p>Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.</p> <p>Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.</p> <p>Det registreres hulrom under enkelte fliser, men ikke tilstrekkelig til at det karakteriseres som bom i flis.</p> <p>Det er til dels betydelig «utvasking» (fugene fyller ikke opp i høyden mellom flisene) av fuger på gulv i dusjsonen.</p>	
Anbefalte tiltak overflater	
<p>Bedre fall til sluk anbefales etablert, samt kontroll av om vanntett sjikt er tilfredsstillende ført opp på terskel ved dør (15 mm) bør utføres.</p>	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	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?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Det var ikke synlig membran ved sluk.</p> <p>Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.</p> <p>Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.</p>	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Kontroll av bruk av membran bør gjøres om mulig.

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett, innebygd badekar og en dusjnise.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det registreres noe korrosjon på dusjgarnityr, samt at et metalltrekk utenpå et rør på dusjgarnityret er løsnet.

Det lekker vann fra toalettsisterna ned i toalettet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Nevnte forhold bør utbedres.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

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

Det opplyses om at dette ikke er mot dusjsone da den ikke er tilgjengelig.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.30 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg har flis og panel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert, men det er ukjent når.

Det opplyses om at rommet ikke tilfredsstillers dagens krav til våtrom, men med dagens bruk fungerer det. Ved en endring i bruk som innebærer at overflater utsettes for fritt vann må rommet renoveres/oppgraderes så det tilfredsstillers dagens krav til våtrom.

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

Nei

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

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

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

Det mangler 4 veggflis.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

Anbefalte tiltak overflater

Forhold med bom i flis bør observeres over tid for å se om det er under utvikling.

Manglende veggflis bør monteres.

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?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det kan ikke bekreftes at det er brukt membran på rommet.

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

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg eller i gulv.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør om mulig avklares om det er brukt membran på rommet.

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

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 opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
------------------	----------

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det er etablert naturlig ventilering.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft.

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 en åpen vegg på tilstøtende bod. Fuktmåling er tatt i svill på den åpne veggen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant