

Thulevegen 4 7725 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 1952

BRA: 142 m²

BRA-i: 139 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

9

TG-2

20

TG-3

5

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/20344>

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

Krypkjeller: Mot nord

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Det registreres noe svertesopp/ muggsopp i overflater.

Det blir ikke registrert noen lufteventiler i ringmuren.

Registrerer flere hull i stubbloftsplater etter tidligere rørgjennomføringer.

Anbefalte tiltak

Skaden må utbedres. Som et forebyggende tiltak kan det etter utbedring av skaden, monteres et egnet avfuktingssystem tilpasset krypkjellere.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er værslitte.

Det registreres noe antydning til råteskader i karmer på bad og soverom mot øst i 2. etasje.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

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

Dørvrider på balkongdør stue har avvik.

Balkongdør inn til eksisterende bod er defekt og må skiftes.

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

Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer med skade og slitasje må påregnes.

Dørvrider til balkongdør til ekstern bod må skiftes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Yttervegger: Bæresøyle og vindskier

Oppsummering

Det registreres råteskade på nedre kant bærende søyle ved hovedinngang.

Enkelte vindskier har råteskade.

Anbefalte tiltak

Påviste skader må utbedres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres skjevhet stue/kjøkken hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 40 mm.

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

Største avvik er stuegulv mot øst med lokalt avvik på 30 mm på en lengde under 2 meter.

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 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp: Til kjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).

Det mangler håndløper på veggen.

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

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.

Grunnmursplast som er montert er kun satt utenpå mur ovenfor terreng.

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.

Terreng rundt boligen er flatt med noe fall inn mot mur fra nord mot krypkjeller. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Taknedløp mot sør/øst er avsluttet over bakken uten utkast.

Anbefalte tiltak

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

En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte.

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Terrenget 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.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.
Murer er pr i dag sikret med grunnmursplast på utsiden.

Krypkjeller: Mot øst

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.
Det blir ikke registrert noen lufteventiler i ringmuren.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.
Ventiler i ringmur for god lufting anbefales etablert.

Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.
Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Anbefalte tiltak

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

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

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
Grunnmursplast er stedvis satt helt opp til underkant kledning.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

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

Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen.

Det blir ikke registrert bruk av dampsperre (plastfolie) i konstruksjonen med mulig fare for kondensering og utvikling av fuktskader. Det er ikke registrert skader på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det mangler tilkobling mellom taknedløp og oppstikk fra grunn mot sør.
Ut over kommenterte forhold er det ikke registrert avvik eller skader på takrenner eller nedløp.

Bemerk at takrenner ble kontrollert på en tør dag, eventuelle drypplekasjer ble ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

For og lukke avviket må taknedløp tilkobles oppstikk fra grunn.
Anbefaler og kontrollere takrenner for eventuelle lekkasjer ved nedbør.

Takkonstruksjon

Oppsummering

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

Det er ikke etablert noen luftespalter på rafter mot nord og sør.
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.

Taktekking: påbygg mot øst

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.
Pappshingel har trolig passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Taktekking må holdes under oppsikt i årene fremover.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

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

Det registreres en del riss i innvendig puss på gang i 2. etasje på pipa.

Utvendig pipe er helbeslått med beslag. Ikke registrert noen avvik på utvendig beslag.

Anbefalte tiltak

Utbedring av riss og bom i puss på pipe i 2. etasje anbefales.
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det registreres fuktsvelling på innredning rundt vask og overskap over platetopp.
Det er påvist bruskslitasje på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon.

Anbefalte tiltak avtrekk

Oppgradering av avtrekk anbefales da ventil trolig er ført ut til pipene lufteør.

Trapp: Til 2. etasje

Oppsummering

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

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

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrør er av eldre årgang, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost. Stoppekran er plassert i kjellerbod..

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Registrerer noe dårlig ventilasjon i kjeller, kjøkken og bad/vaskerom.

Anbefalte tiltak

Oppgradering av ventilasjon anbefales.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Det registreres svakt fall til sluk.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Det registreres misfarging og noe svertesopp på enkelte veggoverflater og vindu.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget veggoverflater samt vindu bør utbedres.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig med tilgang til sluk for inspeksjon og at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres en del riss i servant.

Noe fuktsvelling på servantskap.

Klosettet har en del rust og brukslitasje.

Dusjdører har delvis løsnet fra skinner i nedre kant.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Oppgradering av servant, servantskap, toalett og dusjdører må påregnes.

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.

Registrerer noe svertesopp på overflater som tyder på lite ventilasjon av baderom.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.7.2024

Rapportdato
16.7.2024

Hjemmelshavere

Navn: Mustafa Kader Sharif Mustafa 1 / 1 Thulevegen 4, 7725
STEINKJER GJELDER FRAMFESTE

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Vidar Nordgård
Firma: Norconsult
Adresse: Kongensgate 27, 7713 Steinkjer

Telefon: 46978350
Epost: vidar.nordgard@norconsult.com

Norconsult 



Om bygningssakkyndig:

Rådgivende Takstingeniør MNT

Egne premisser:

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.

Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2.

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: Thulevegen 4, 7725 Steinkjer

Kommunenr: 5006 Gårdsnr: 197 Bruksnr: 426 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1952 - Ca byggeår.

Boligtype: Bolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendom beliggende i Bogen i gangavstand til Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc. Ca. 1,3 km til skoler og barnehage på Egge.

På eiendommen ligger en enebolig i 2 etasjer med kjeller, krypkjeller under begge påbygg. Hovedinngang i 1. etasje mot vest, utgang til veranda fra stue i 1. etasje mot sør/øst. Skrånende sørvendt tomt.

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

Tiltak etter byggeår:

År Beskrivelse

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

1977	Påbygg	Nei
1992	Tilbygg	Nei
2013	Oppgradert kjøkken, bad/vaskerom, innvendig overflater. Bygget ny garasje.	Nei
2020	Utvendig kledning og overflater malt. Montert brostein på gårds plass.	Nei
2021	Utvidet og oppgradert balkong	Nei
2022	Montert varmepumpe luft til luft.	Nei
2024	Nytt dusjkabinett. Ny komfyr kjøkken. EI-kontroll.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	142	139	3	0	20
Garasje	18	0	18	0	0
Totalt m²	160	139	21	0	20

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	36	36	0	0	0
1. etasje	65	62	3	0	20
2. etasje	41	41	0	0	0
Totalt m²	142	139	3	0	20

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	36	0	36		Kjellergang m/trapp og 4 boder.
1. etasje	65	58	7	Vindfang, gang m/trapp, bad/vaskerom, trapperom, stue, spisestue, kjøkken.	Garderobe og utebod med eksternt inngang.
2. etasje	41	41	0	Gang m/trapp og 3 soverom.	
Totalt m²	142	99	43		

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
Totalt m²	18	0	18	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		Biloppstillingsplass
Totalt m²	18	0	18		

Kommentar til arealberegning

Impregnert trapper og balkong med utvendig trappetilkomst er samlet i areal Terrasse- og balkongareal.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført lokale tiltak samtidig med påbygg og tilbygg ble satt opp.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	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?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-2

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

Grunnmursplast som er montert er kun satt utenpå mur ovenfor terreng.

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.

Terreng rundt boligen er flatt med noe fall inn mot mur fra nord mot krypkjeller. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Taknedløp mot sør/øst er avsluttet over bakken uten utkast.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte.

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

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

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign), Betong med sparestein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.
Murer er pr i dag sikret med grunnmursplast på utsiden.

6.3 Kryp kjeller: Mot nord

Beskrivelse	
Det er en krypkjeller under påbygg mot nord. Det er adkomst til krypkjeller via luke i vegg i kjellergang.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Ja
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold fra 18 % ved luke til 20.7 vektprosent innerst i krypkjeller. Målingen viser høyt fuktinnhold med fare for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.	

Oppsummering av krypkjeller**TG-3**

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.
 Det registreres noe svertesopp/ muggsopp i overflater.

Det blir ikke registrert noen lufteventiler i ringmuren.

Registrerer flere hull i stubbloftsplater etter tidligere rørgjennomføringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skaden må utbedres. Som et forebyggende tiltak kan det etter utbedring av skaden, monteres et egnet avfuktingssystem tilpasset krypkjellere.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000****6.4 Krypkjeller: Mot øst**

Beskrivelse

Det er en krypkjeller under påbygg mot øst. Det er adkomst til krypkjeller via ett lite åpningsvindu med fast midtsprosse i trappnedgang

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 16,3 vektprosent.
 Målingen viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Oppsummering av krypkjeller**TG-2**

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.
 Det blir ikke registrert noen lufteventiler i ringmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.
 Ventil i ringmur for god lufting anbefales etablert.

Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

6.5 Støttemur: gårdsplass

Beskrivelse	
Etablert lav støttemur på gårdsplass mot sør/vest.	
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
Støttemur fungerer som tiltenkt.	

6.6 Støttemur: ved garasje

Beskrivelse	
Etablert lav støttemur ved parkeringsplass vest for garasje av tørrmurt betongstein.	
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
Støttemur fungerer som tiltenkt.	

6.7 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Kjelleren er en grovkjeller med fritt eksponert murgulv og murvegger..	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.	
En eventuell oppbygging anbefales ikke før skadeårsak er kjent og utbedret.	

6.8 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong	
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.		
Det er etablert en balkong i impregnert trevirke. Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.		
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja	
Bygger ny balkong 2021.		
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei	
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei	
Er det krav til rekkverk?	Ja	
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei	
Er balkong / terrassen tekket?	Nei	
Oppsummering av balkong, terrasse, platting		TG-1
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Det er ikke registrert noen avvik eller skader på balkong.		

6.9 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Trevinduer med koblet glass i kjeller. Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør med integrert 2-lags glass. Balkongdør med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer i 1. og 2. etasje er i all hovedsak skiftet på 1980 tallet. Kjellervinduer er fra byggeåret. Ytterdør er skiftet på 2000 tallet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører**TG-3**

Karmer er værslitte.
 Det registreres noe antydning til råteskader i karmer på bad og soverom mot øst i 2. etasje.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
 Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering.
 Dørvrider på balkongdør stue har avvik.
 Balkongdør inn til eksisterende bod er defekt og må skiftes.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av vinduer med skade og slitasje må påregnes.
 Dørvrider til balkongdør til ekstern bod må skiftes.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000****6.10 Vinduer og dører: Fabrikk malt vinduer**

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass, stemplet 2005 - 2007.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vindu ett vindu på kjøkken og 2 stk vinduer i 2. etasje mot vest skiftet i perioden 2005 - 2007.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-1**

Det er ikke registrert noen avvik eller skader ut over normalt vedlikehold.

6.11 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Fasadene ble overflatebehandlet i 2020.
 Gavlvegg mot vest og langvegg mot sør er foret ut og etterisolert i senere år.

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
<p>Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Grunnmursplast er stedvis satt helt opp til underkant kledning.</p> <p>Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.	

6.12 Yttervegger: Bæresøyle og vindskier

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tilbygg med noe uttrekt tak over hovedinngang i 1992.	
Er det påvist skjelheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-3
<p>Det registreres råteskade på nedre kant bærende søyle ved hovedinngang. Enkelte vindskier har råteskade.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste skader må utbedres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
<p>Konstruksjonen på hovedbygning er en lukket konstruksjon.</p> <p>For påbygg i 1. etasje er det etablert en luke i taket for adkomst til loft, det er ikke etablert noen nedfellbar stige.</p>	

Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

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

Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen.

Det blir ikke registrert bruk av dampsperre (plastfolie) i konstruksjonen med mulig fare for kondensering og utvikling av fuktskader. Det er ikke registrert skader på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering bør forbedres.

6.14 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp er etablert ca 2013 samtidig med yttertak.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Det mangler tilkobling mellom taknedløp og oppstikk fra grunn mot sør.

Ut over kommenterte forhold er det ikke registrert avvik eller skader på takrenner eller nedløp.

Bemerket at takrenner ble kontrollert på en tør dag, eventuelle drypplekaksjer ble ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For og lukke avviket må taknedløp tilkobles oppstikk fra grunn.

Anbefaler og kontrollere takrenner for eventuelle lekkasjer ved nedbør.

6.15 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
<p>Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.</p> <p>Det er ikke etablert noen luftespalter på rafter mot nord og sør. 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.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.</p>	

6.16 Takteking: hovedtak og tilbygg mot nord

Type teking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble skiftet ca i 2013.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-1
<p>Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå. Det antas at undertak ble oppgradert med taktekingen.</p>	

6.17 Takteking: påbygg mot øst

Type teking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking er skiftet etter byggeår, men alder på denne er ukjent.	

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
<p>Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå. Pappshingel har trolig passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Taktekking må holdes under oppsikt i årene fremover.</p>	

6.18 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
<p>Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti. Boligen er godt sikret med snøfangere</p> <p>Det er krav til stige for adkomst for feier. Det er etablert takstiger for tilkomst til pipe.</p>	

6.19 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-3
<p>Det registreres skjevhet stue/kjøkken hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 40 mm.</p> <p>Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.</p> <p>Største avvik er stuegulv mot øst med lokalt avvik på 30 mm på en lengde under 2 meter.</p>	

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 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

6.20 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn på stue 1. etasje.	
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?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

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

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

Det registreres en del riss i innvendig puss på gang i 2. etasje på pipa.

Utvendig pipe er helbeslått med beslag. Ikke registrert noen avvik på utvendig beslag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av riss og bom i puss på pipe i 2. etasje anbefales.

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

6.21 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**

Det registreres fuktsvelling på innredning rundt vask og overskap over platetopp.
Det er påvist bruksslitasje på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrاد.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

Avtrekk har begrenset funksjon.

Anbefalte tiltak avtrekk

Oppgradering av avtrekk anbefales da ventil trolig er ført ut til pipene lufteør.

6.22 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

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

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

6.23 Trapp: Til kjeller

Beskrivelse

Kjellertrapp er en bratt trapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp**TG-3**

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).

Det mangler håndløper på veggen.

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.24 Trapp: Til 2. etasje

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket malt tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp**TG-2**

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.25 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Synlig avløpsrør av plast. Kloakkrør er ført ned i grunn i krypkjeller mot nord.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad i 2013.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

TG-1

6.26 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2013.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
Deler av vannrør er av eldre årgang, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost. Stoppekran er plassert i kjellerbod..	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

TG-2

6.27 Elektrisk

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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 04.10. 2023. Det foreligger ikke noen avvik.

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 bygningsakkyndig 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.

6.28 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Luft til luft

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Varmepumpe montert ny i 2022.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service da pumpe nå kun er 2 år.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Varmepumpe fungerer som tiltenkt.

6.29 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall	
1986	
Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.30 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Registrerer noe dårlig ventilasjon i kjeller, kjøkken og bad/vaskerom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppgradering av ventilasjon anbefales.	

6.31 Våtrom: Bad/vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2013.	
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?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Det registreres svakt fall til sluk.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Det registreres misfarging og noe svartesopp på enkelte veggoverflater og vindu.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget veggoverflater samt vindu bør utbedres.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

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?	Nei
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?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig med tilgang til sluk for inspeksjon og at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Av utstyr er det etablert servantskap med helstøpt servantopp, gulvmontert klosett, dusjkabinett, håndholdt dusj ved toalett og vannfordelerskap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
<p>Det registreres en del riss i servant. Noe fuktsvelling på servantskap. Klosettet har en del rust og bruksslitasje. Dusjdører har delvis løsnet fra skinner i nedre kant.</p>	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Oppgradering av servant, servantskap, toalett og dusjdører må påregnes.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>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. Registrerer noe svertesopp på overflater som tyder på lite ventilasjon av baderom.</p>	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
<p>Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende garderoberom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.</p>	

Dokumentasjon

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

6.32 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje oppført i 2013, med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform tekket med papp. Det er montert en leddport i metall med portåpner.

Garasje er godt vedlikeholdt.

6.33 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant