

# Valløyvegen 194 7717 STEINKJER

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie

Byggeår: 1952

BRA: 229 m<sup>2</sup>

BRA-i: 199 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

4

TG-2

14

TG-3

13

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/13182>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG3

### Drenering

#### Oppsummering

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

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer.

Taknedløp er avsluttet over bakken.

Det er stedvis fall inn mot grunnmur.

#### Anbefalte tiltak

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuksikring oppgraderes.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

### Grunnmur og fundament

#### Oppsummering

Det registreres riss og pussavskalling på grunnmur på tilbygg mot nord. Forholdet gis TG-2.

Det registreres sprekker og til dels store skjevheter i grunnmuren i krypkjeller. Forholdet gis TG-3.

#### 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.

Utbedring/forsterking av grunnmur i krypkjeller med sprekker og store skjevheter må foretas.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

### Krypkjeller

#### Oppsummering

Det registreres vannansamlinger inne i krypkjelleren.

Det registreres husedderkopper og kokonger, noe som tyder på fuktig miljø.

Det registreres råteskader i stubbloft. Skjulte skader i bjelkelag over stubbeloft kan ikke utelukkes.

Det registreres skjevheter i bjelkelaget.

Det blir ikke registrert noen lufteventiler i ringmuren.

### Anbefalte tiltak

Skaden må utbedres og tiltak for å redusere fuktnivået i krypkjelleren må foretas.

Se forøvrig punkter om «Drenering» og «Rom under terreng» for videre omtale.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

---

## Støttemur

### Oppsummering

Det registreres betydelige skjevheter og sprekker i muren.

### Anbefalte tiltak

Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk.

Bytte ut/forsterke skadet del av muren anbefales.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

---

## Rom under terreng

### Oppsummering

Det registreres synlige skader i utlektede vegger slik at hulltaking er ikke nødvendig

Det registreres synlige skader i oppforet gulv slik at hulltaking er ikke nødvendig

Det er synlige fuktskader i overflater. Og det måles svært høye fuktverdier. På et punkt måles det 100 vektprosent fukt i overgang vegg/gulv. Ellers flere områder med godt over 20 vektprosent fukt.

Fukt oppgis i vektprosent i trevirke.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fukttinnhold under 12%.

Akseptabelt fukttinnhold: 12-15 vektprosent i treverk.

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

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

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

### Anbefalte tiltak

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Ventilering bør etableres.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

---

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Det er ikke fare for takras ved inngangsparti og derfor ingen krav til snøfanger.

Det opplyses likevel om at takvinkelen er over 27 grader, og snøfangere anbefales montert der folk og husdyr kan oppholde seg.

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.

Det er ikke etablert noen takstige til den ene pipen.

### Anbefalte tiltak

Takstige må etableres der det mangler.

Utbedringskostnader: Under 10 000

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Etasjeskille har store skjevheter.

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

Det registreres sig i bærebjelker i krypkjeller.

### Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Kostnadsoverslag knyttes til nærmere undersøkelser, og ikke til eventuelle utbedringer, da omfanget er vanskelig å si noe om.

Utbedringskostnader: Under 10 000

---

## Toalettrom

### Oppsummering

Rommet mangler ventilering.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Utbedringskostnader: Under 10 000

---

## Trapp: 2. etasje

### Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

### Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

---

## Trapp: 1. etasje

### Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

### Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

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

### Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon og det registreres enkelte avvik. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Kostnadsoverslag knyttes til el-kontroll og utbedring av utette gjennomføringer i sikringsskap, ikke til en utbedring av eventuelle feil/mangler en el-kontroll vil kunne avdekke.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

## Våtrom: 2. etasje

### Oppsummering

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig, samt at de er installert et dusjkabinett. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

### Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

## Våtrom: 1. etasje

### Oppsummering

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg da dusj ikke er montert. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet. Søk med kapasitiv fuktmåler ga utslag på fukt i området ved sluk.

### Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

## Bygningsdeler med TG2

## Balkong, terrasse, platting: Balkong

### Oppsummering

Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord.

Det registreres en del oppsprukkede terrassebord.

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

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

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

Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

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

### Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

## Balkong, terrasse, platting: Platting ved inngangsparti.

### Oppsummering

Det opplyses om at plattingens bærekonstruksjon er noe underdimensjonert.

Det registreres små skjevheter på plattingen, men ikke noe som tyder på konstruksjonssvikt.

### **Anbefalte tiltak**

Overflatebehandling må påregnes.

Bedre bæring bør etableres.

---

## **Vinduer og dører**

### **Oppsummering**

Det registreres punktert glass i vindu på stue i 2. etasje og soverom i 1. etasje.

Karmer er værslitte.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

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

### **Anbefalte tiltak**

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av enkelte vinduer anbefales.

---

## **Yttervegger**

### **Oppsummering**

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå.

Det registreres sprekker i fasadene.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

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

Det er stedvis ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Det registreres til dels betydelig værslitasje med tilhørende behov for utskifting av kledning.

### **Anbefalte tiltak**

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Til dels store deler av kledningen anbefales skiftet.

---



## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Med bruk av fuktmåler, måles høyt fuktinnhold i konstruksjonen. Det måles opp til 20,2 vektprosent fukt i undertaket.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12% eller under 60 % RF

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk eller 60-75 % RF (Relativ fuktighet) i luften. Fare for rust i armering

Fuktig: 16-19 vektprosent - 75-85 % RF, Fare for mugg, stripet borebille

Meget fuktig: 20-27 vektprosent - 85-100 % RF, Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille

Vått: Over 27 vektprosent -100 % RF, Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

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

Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert.

Det registreres spor etter mus.

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

### Anbefalte tiltak

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

Tiltak mot mus anbefales.

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Det registreres noe bulker og antydning til frostspreng på en liten del av et nedløp.

Det registreres stedvis noe mangelfullt/skadet beslag (spillblikk).

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

### Anbefalte tiltak

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

En kontroll av takrenner og nedløp anbefales utført når det regner for å være sikker på at det ikke er lekkasjer.

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken. En slik inspeksjon har sine begrensninger så uoppdagede feil/mangler kan forekomme.

Det er ikke etablert noen luftespalter.

### Anbefalte tiltak

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

Inspeksjon fra takflaten anbefales når det er mulig.

## Taktekking

### Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

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

Det registreres ufagmessig montert pappshingel i grad/kilrenner.

Det er påvist avvik ved beslagsløsninger ved pipe. Løsning kan gi fare for fuktinntrengning.

Pappshingel har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

### Anbefalte tiltak

Mose må fjernes.

Pga tekkingens alder anbefales det å føre jevnlig kontroll for å avdekke lekkasjer og eventuelt behov for utskifting så tidlig som mulig.

Utbedring av løsning ved pipebeslag anbefales.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

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

Pga manglende stige er det ikke mulig å kontrollere høyden på pipa over tak.

Pipene er eldre teglsteinspiper. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

### Anbefalte tiltak

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

Eier opplyste om at brann/feiervesen skulle kontrollere pipene/ildstedene dagen etter undertegnede var på befaring.

Det henvises til kontroll utført av brann/feiervesen for utfyllende informasjon.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Vannet var avstengt på befaringsdagen, så avrenning er ikke kontrollert.

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

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

Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivaretatt på annen måte.

### Anbefalte tiltak

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

Kontroll av anlegget må utføres når vann er tilkoblet.

Med tanke på alder kan skader plutselig oppstå.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

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

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.

Vannet var avstengt (rør ved stoppekran frakoblet) og derfor ikke kontrollert.

Stoppekran er plassert i kjeller.

### 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.

Vannledninger må kontrolleres når vannet er tilkoblet for å se om anlegget er i orden.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk.

### Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

---

## Varmtvannsbereder: Eldre

### Oppsummering

Bereder er plassert innenfor nyere bereder i trangt rom. Bereder er derfor utilgjengelig for nær inspeksjon.

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Berederen er antatt over 20 år og har usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

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

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

---

## Øvrig: Dusjrom i kjeller

### Oppsummering

Rommet bærer preg av å ikke være helt ferdigstilt.

### Anbefalte tiltak

Rommet må gjøres ferdig, og nødvendige tilpasninger med tanke på tiltenkt bruk må gjøres.

---

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

Det er etablert 2 boenheter i bygget. Det er ikke tilfredstillende brannskille mellom enhetene.

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

Brannslukkingsapparat i 2. etasje er eldre enn 10 år.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
30.1.2024

Rapportdato  
31.1.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Jan Tore Helge

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

### Informasjon om bygnings sakkyndig

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

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

Norconsult 

#### Om bygnings sakkyndig:

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: Valløyvegen 194, 7717 Steinkjer

Kommunenr: 5006      Gårdsnr: 309      Bruksnr: 9      Festenr:

Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 1952 - Tatt fra tidligere salgsrapport.

Boligtype: Enebolig med utleie

#### Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Deler av boligen står på pillarer. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2- og 3-lags isolerglass.

Stor bolig med to boenheter.

Boligen har fått noen oppgraderinger de siste årene, men det er fortsatt behov for tiltak på boligen. Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2019	La laminatgulv på kjøkken og i gang 1. etasje. Egeninnsats. Opplyst av eier. La panelplater på 2 soverom og på stue i 1. etasje. Egeninnsats. Opplyst av eier. Etablerte vaskerom og dusj i kjeller. Egeninnsats. Opplyst av eier.	Nei
2021	Platting ved inngangsparti 2. etasje - egeninnsats. Opplyst av eier. La panelplater på 1 soverom i 2. etasje. -Opplyst av eier.	Nei
2023	Etablerte fuktspærre over grunnen i krypkjeller. Egeninnsats. 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 byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	229	199	30	0	37
Naust ombygd til feststue.	30	0	30	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>259</b>	<b>199</b>	<b>60</b>	<b>0</b>	<b>37</b>

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	30	0	30	0	0
1. etasje	94	94	0	0	0
2. etasje	105	105	0	0	37
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>229</b>	<b>199</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>37</b>

## Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	33	30	3
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>33</b>	<b>30</b>	<b>3</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	30	5	25	Dusjrom og wc.	Gang, 2 kjellerrom og bod (tidligere kjølerom).
1. etasje	94	94	0	Vindfang, 3 ganger, 4 soverom, bad, kjøkken og stue.	
2. etasje	105	105	0	Vindfang, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>229</b>	<b>204</b>	<b>25</b>		

Bygning: Naust ombygd til feststue.

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	30	0	30	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	30	0	30		Feststue.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>30</b>		

## Kommentar til arealberegning

Deler av areal i kjeller er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde).

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er usikkert om det er etablert drenering og eventuelt om det er brukt drenerende masse.	
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-3

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

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer.

Taknedløp er avsluttet over bakken.

Det er stedvis fall inn mot grunnmur.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.

### Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
-------------------------	--------------------



Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn, Byggegrunn av fjell
Deler av boligen står på fjell. Resten av boligen har ukjent byggegrunn.	
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-3</b>
Det registreres riss og pussavskalling på grunnmur på tilbygg mot nord. Forholdet gis TG-2.	
Det registreres sprekker og til dels store skjevheter i grunnmuren i krypkjeller. Forholdet gis TG-3.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
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.	
Utbedring/forsterking av grunnmur i krypkjeller med sprekker og store skjevheter må foretas.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>150 000 - 300 000</b>

## 6.3 Krypkjeller

Beskrivelse	
Det er en krypkjeller under deler av huset. Det er adkomst til krypkjeller via luke i vegg i kjeller.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Nei
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Ja
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Ja
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 21 vektprosent.	
Fukt oppgis i vektprosent i treverk eller relativ fuktighet (RF) i kryprommet.	
Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?	
Tørt: Fuktinnhold under 12% eller under 60 % RF	
Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk eller 60-75 % RF (Relativ fuktighet) i luften. Fare for rust i armering.	
Fuktig: 16-19 vektprosent - 75-85 % RF, Fare for mugg, stripet borebille	
Meget fuktig: 20-27 vektprosent - 85-100 % RF, Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille	
Vått: Over 27 vektprosent -100 % RF, Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.	

**Oppsummering av krypkjeller****TG-3**

Det registreres vannansamlinger inne i krypkjelleren.

Det registreres husedderkopper og kokonger, noe som tyder på fuktig miljø.

Det registreres råteskader i stubbloft. Skjulte skader i bjelkelag over stubbeloft kan ikke utelukkes.

Det registreres skjevheter i bjelkelaget.

Det blir ikke registrert noen lufteventiler i ringmuren.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Skaden må utbedres og tiltak for å redusere fuktnivået i krypkjelleren må foretas.

Se forøvrig punkter om «Drenering» og «Rom under terreng» for videre omtale.

**Utbedringskostnader****50 000 - 150 000**

## 6.4 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur ned mot Snåsavannet oppført i betong.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

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

Nei

**Oppsummering av støttemur****TG-3**

Det registreres betydelige skjevheter og sprekker i muren.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk.

Bytte ut/forsterke skadet del av muren anbefales.

**Utbedringskostnader****150 000 - 300 000**

## 6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng

Delvis innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Nei

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Nei

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktnmåling)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	<b>TG-3</b>
<p>Det registreres synlige skader i utlektede vegger slik at hulltaking er ikke nødvendig</p> <p>Det registreres synlige skader i oppforet gulv slik at hulltaking er ikke nødvendig</p> <p>Det er synlige fuktskader i overflater. Og det måles svært høye fuktverdier. På et punkt måles det 100 vektprosent fukt i overgang vegg/gulv. Ellers flere områder med godt over 20 vektprosent fukt.</p> <p>Fukt oppgis i vektprosent i trevirke.  Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?  Tørt: Fukttinnhold under 12%.  Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk.  Fuktig: 16-19 vektprosent - Fare for mugg, stripet borebille  Meget fuktig: 20-27 vektprosent - Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille  Vått: Over 27 vektprosent - Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.</p> <p>Ventilering bør etableres.</p>	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

## 6.6 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
<p>Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.</p> <p>Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med skråstøtter ned på vegg..</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen antas å være etablert da tilbygget ble bygd.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord.

Det registreres en del oppsprukkede terrassebord.

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

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

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

Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

## 6.7 Balkong, terrasse, platting: Platting ved inngangsparti.

Type	Platting
------	----------

Det er etablert en platting som delvis ligger på bakken og delvis mellom husvegg og mur/fjell.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Plattingen ble etablert i 2021 som egeninnsats av eier.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

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

Ja

#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

Det opplyses om at plattingens bærekonstruksjon er noe underdimensjonert.

Det registreres små skjevheter på plattingen, men ikke noe som tyder på konstruksjonssvikt.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling må påregnes.

Bedre bæring bør etableres.

## 6.8 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Vinduer med 3-lags glass.	
Trevinduer med koblet glass.	
Ytterdør og terrassedør med glass.	
Heltre ytterdør til kjeller.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer har datostempling fra 1975, 1977, 1978, 1991.	
Ytterdører av ukjent alder. Ytterdør i 2. etasje er av nyere dato.	
Balkongdør 2. etasje er fra 2005.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
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
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres punktert glass i vindu på stue i 2. etasje og soverom i 1. etasje.	
Karmen er værslitte.	
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.	
Enkelte innvendige dører tar i karm og har behov for justering.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energikøkonomisk synspunkt.	
Overflatebehandlinger må påregnes.	
Justeringer/smøring anbefales.	
Utskifting av enkelte vinduer anbefales.	

## 6.9 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Murpuss
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ukjent om det er gjennomført utbedringer siden opprinnelig byggeår.	

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

#### Oppsummering av yttervegger

TG-2

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå.

Det registreres sprekker i fasadene.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

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

Det er stedvis ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Det registreres til dels betydelig værslitasje med tilhørende behov for utskifting av kledning.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Til dels store deler av kledningen anbefales skiftet.

## 6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Det er etablert en luke i taket for adkomst til loft, det er ikke etablert noen nedfellbar stige.	
Det er ikke adkomst til loft over inngangspartier hverken i 1. eller 2. etasje.	
Loftet er et uisolert kaldloft med synlig trekonstruksjon.	
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

Med bruk av fuktmåler, måles høyt fuktinnhold i konstruksjonen. Det måles opp til 20,2 vektprosent fukt i undertaket.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12% eller under 60 % RF

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk eller 60-75 % RF (Relativ fuktighet) i luften. Fare for rust i armering

Fuktig: 16-19 vektprosent - 75-85 % RF, Fare for mugg, stripet borebille

Meget fuktig: 20-27 vektprosent - 85-100 % RF, Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille

Vått: Over 27 vektprosent -100 % RF, Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

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

Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert.

Det registreres spor etter mus.

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Tiltak mot mus anbefales.

## 6.11 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort arbeid på anlegget etter byggeår, men det er ukjent når.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

#### Oppsummering av renner og nedløp

Det registreres noe bulker og antydning til frostspreng på en liten del av et nedløp.

Det registreres stedvis noe mangelfullt/skadet beslag (spillblikk).

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

En kontroll av takrenner og nedløp anbefales utført når det regner for å være sikker på at det ikke er lekkasjer.

## 6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak, Valmet tak
Store deler av taket er valmet, mens inngangspartiene har 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
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-2</b>
Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken. En slik inspeksjon har sine begrensninger så uoppdagede feil/mangler kan forekomme.	
Det er ikke etablert noen luftespalter.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.	
Inspeksjon fra takflaten anbefales når det er mulig.	

## 6.13 Takteking

Type teking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekkingen er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av takteking</b>	<b>TG-2</b>
Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.	
Det registreres stedvis mye mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	
Det registreres ufagmessig montert pappshingel i grad/kilrenner.	
Det er påvist avvik ved beslagsløsninger ved pipe. Løsning kan gi fare for fuktinntrengning.	
Pappshingel har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	



#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mose må fjernes.

Pga tekkingens alder anbefales det å føre jevnlig kontroll for å avdekke lekkasjer og eventuelt behov for utskifting så tidlig som mulig.

Utbedring av løsning ved pipebeslag anbefales.

## 6.14 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? Ja

#### Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det er ikke fare for takras ved inngangsparti og derfor ingen krav til snøfanger.

Det opplyses likevel om at takvinkelen er over 27 grader, og snøfangere anbefales montert der folk og husdyr kan oppholde seg.

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.

Det er ikke etablert noen takstige til den ene pipen.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Takstige må etableres der det mangler.

#### Utbedringskostnader

Under 10 000

## 6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

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

Etasjeskille har store skjevheter.

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

Det registreres sig i bærebjelker i krypkjeller.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Kostnadsoverslag knyttes til nærmere undersøkelser, og ikke til eventuelle utbedringer, da omfanget er vanskelig å si noe om.

**Utbedringskostnader**

**Under 10 000**

## 6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe Tegl

Det er etabler to teglsteinspiper.

Eier opplyste om at det er fyringsforbud på peisen i 1. etasje. Eier var usikker på hvorfor. Brann/feiervesen skal kontrollere pipene/ildstedene dagen etter undertegnede var på befaring, så det henvises til rapporten deres.

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn, Peis

Det er montert vedovn på kjøkken i 1. etasje og på stue i 2. etasje. Peis på stue i 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? 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? Ikke kontrollerbart

#### Oppsummering av ildsted/skorstein

**TG-2**

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

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

Pga manglende stige er det ikke mulig å kontrollere høyden på pipa over tak.

Pipene er eldre teglsteinspiper. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser 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.

Eier opplyste om at brann/feiervesen skulle kontrollere pipene/ildstedene dagen etter undertegnede var på befarings.

Det henvises til kontroll utført av brann/feiervesen for utfyllende informasjon.

## 6.17 Kjøkken: 2. etasje

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Ja

### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Eldre kjøkkeninnredning med tilhørende bruksslitasje. Tilstandsgrad er satt ut i fra at kjøkkenet fungerer som tiltenkt, og normal bruksslitasje er å forvente.

Skapdør på høyskap lukker ikke helt. Nevnte forhold gis TG-2.

### Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

### Oppsummering av avtrekk

TG-0

## 6.18 Kjøkken: 1. etasje

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Eldre kjøkkeninnredning med tilhørende bruksslitasje. Tilstandsgrad er satt ut i fra at kjøkkenet fungerer som tiltenkt, og normal bruksslitasje er å forvente.

### 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
Undertegnede har ikke mottatt tegninger, og kontroll av tegninger opp mot bruk er ikke kontrollert.	
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?	Ja
Det er etablert 2 boenheter i bygget. Det er ikke tilfredstillende brannskille mellom enhetene.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
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?	Ja
Brannslukkingsapparat i 2. etasje er eldre enn 10 år.	

## 6.20 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende drengåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-3</b>
Rommet mangler ventilering.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>Under 10 000</b>

## 6.21 Trapp: 2. etasje

Beskrivelse	
Det er etablert en liten trapp mellom kjøkken og stue i 2. etasje.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-3</b>
Det er ikke etablert rekkverk i trappen.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>Under 10 000</b>

## 6.22 Trapp: 1. etasje

Beskrivelse	
Det er etablert en liten trapp i gang i 1. etasje.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-3</b>
Det er ikke etablert rekkverk i trappen.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>Under 10 000</b>

## 6.23 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør er av plast	

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
<p>Vannet var avstengt på befaringsdagen, så avrenning er ikke kontrollert.</p> <p>Stakeluke påvist i krypkjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.</p> <p>Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.</p> <p>Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivaretatt på annen måte.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.</p> <p>Kontroll av anlegget må utføres når vann er tilkoblet.</p> <p>Med tanke på alder kan skader plutselig oppstå.</p>	

## 6.24 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Synlige vannledninger er av kobber og plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført noe arbeid med vannrør i kjelleren, men det er ukjent når.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ikke kontrollert
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

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

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.

Vannet var avstengt (rør ved stoppekran frakoblet) og derfor ikke kontrollert.

Stoppekran er plassert i kjeller.

#### 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.

Vannledninger må kontrolleres når vannet er tilkoblet for å se om anlegget er i orden.

## 6.25 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer
I all hovedsak et eldre el-anlegg fra byggeåret.	
Det er etablert flere sikringsskap i boligen. Det er i all hovedsak skrusikringer, men noen automatsikringer.	
Type anlegg	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider på anlegget etter byggeår, men det er usikkert hva som er gjort og når det er gjort.	
Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 2018. Samsvarserklæring på dette foreligger.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
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.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon og det registreres enkelte avvik. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Kostnadsoverslag knyttes til el-kontroll og utbedring av utette gjennomføringer i sikringsskap, ikke til en utbedring av eventuelle feil/mangler en el-kontroll vil kunne avdekke.

**Utbedringskostnader**

**Under 10 000**

## 6.26 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe etablert i 2017 - produkt dato.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

#### Oppsummering av varmesentral

TG-1

For best mulig effekt og lengst mulig levetid anbefales det gjennomført servicer med jevne mellomrom på varmepumper.

## 6.27 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjeller.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2008



Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Bereder er plassert i rom uten sluk.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.	

## 6.28 Varmtvannsbereder: Eldre

Plassering bereder	
Kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
200 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 innenfor nyere bereder i trangt rom. Bereder er derfor utilgjengelig for nær inspeksjon.

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Berederen er antatt over 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.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

## 6.29 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**

## 6.30 Våtrom: 2. etasje

**Det er behov for totalrenovering av våtrommet!**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

**Oppsummering av våtrom****TG-3**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig, samt at de er installert et dusjkabinett. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

**Anbefalte tiltak**

Badet må totalrenoveres.

**Utbedringskostnader****150 000 - 300 000**

## 6.31 Våtrom: 1. etasje

**Det er behov for totalrenovering av våtrommet!**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

#### Oppsummering av våtrom

TG-3

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg da dusj ikke er montert. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet. Søk med kapasitiv fuktmåler ga utslag på fukt i området ved sluk.

#### Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

## 6.32 Øvrig: Dusjrom i kjeller

#### Beskrivelse

Det er etablert et dusjrom i kjeller.

Med bakgrunn i manglende sluk og rommets manglende våtromsstandard er ikke kontrollpunkt for våtrom beskrevet.

#### Oppsummering av øvrig

TG-2

Rommet bærer preg av å ikke være helt ferdigstilt.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rommet må gjøres ferdig, og nødvendige tilpasninger med tanke på tiltenkt bruk må gjøres.

## 6.33 Øvrig: Naust

#### Beskrivelse

Naust ombygd til festplass/stue.

Oppført med støpt grunnmur, stubbeloft, vegger i bindingsverk med stående kledning. Saltak tekket med metallplater. Vinduer med kobla glass og 2-lags isolerglass. Tregulv, panel på innvendige vegger og himlingsplater i himling.

Naustet er ca 30 m2.

## 6.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant