

Reinsbakkan 24 7870 GRONG

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

BRA: 196 m²

BRA-i: 177 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

13

TG-2

13

TG-3

3

TG-IU

3

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24674>

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

Vinduer og dører: Altandører.

Oppsummering

Dørene med utvendig fuktskader hovedsakelig nedre del som er mest utsatt.

Anbefalte tiltak

Dørene kan ennå benyttes, men behov for reparasjon eller skiftning og bra stand ønskes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres skjevhet på loftgang hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 30 mm.

Ellers ingen store skjevheter.

Stedvis knirk skyldes laminatgulv.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

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

Grunnet snø er det vanskelig å se om det er utvendig fuktsikring, men på synlige områder ikke noe.

Ved måling på muroverflater i kjeller måles det ikke mye fukt som gjør at tiltak er nødvendig såfremt videre benyttelse som uinnredet kjeller.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

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

Rekkverket blir målt til 85 cm. og er lavere enn forskriftskravet ved etablering.

Rekkverk også noe løsnet/skjevt ved trapp, noen som kan skyldes snø fra taket.

Hele dekke skjult under snø og ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Oppretting av rekkverk.

Yttervegger

Oppsummering

Det er stedvis benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting uten at det er registrert negative konsekvenser.

Kontroll musetetting stedvis utført, så kan ikke garanteres være alle steder grunnet innvendige tegn til forekomster av mus.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten opprinnelig del som kan skyldes alder og byggemåte med lang tid tung taktekkning.

Lufting begrenset uten at det er registrert negative konsekvenser.

Som lukket konstruksjon uten detaljerte kontrollmuligheter.

Utsatt med tanke på kondensering som følge av lite isolasjon og begrenset lufting.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er innkledd på flere sider på hovedplan og i 2. etg.

Sotluke mangler lås.

Pipe med helbeslag over tak.

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.

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

Vedovn med bra stand.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk startet ved enkelt test, men trolig kommet er stykke i forventet funksjonstid.

Stekeovn med hull på topp bakkant.

Trapp

Oppsummering

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

Rekkverk løsnet og med for stor åpning i 2. etg.

Kjellertrapp som malt tretrapp og uten håndlist og litt løsnet lavt trekk verk.

Anbefalte tiltak

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

Feste rekkverk.

Elektrisk

Oppsummering

Ukjent om det har vært utført andre ting som krever samsvarserklæring etter siste kontroll.

Bemerket løs kontakt hvor kjøleskap har vært plassert.

Anbefalte tiltak

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

Varmesentral

Oppsummering

Tg 2 grunnet alder og ukjent angående service.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder med lekkasje på rør på topp under deksel.

Anbefalte tiltak

Varmtvannsbereder må repareres.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). På begrenset område innenfor dør som løsnet sprukket flis

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Utettheter ved avløp gjennom vegg.

Det er ikke forseglet nedre ende veggplate.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette ved rørgjennomføring.

Oppsummering av sanitærutstyr

Benkeplate med noen hull i bakkant for ledninger.

Bygningsdeler med TG-IU

Taktekking

Oppsummering

Taktekking skjult under snø og ikke detaljert kontrollert. Ingen kjennskap til om det har vært utført tiltak som omlegging av skifertak. Pappshingel tvilsomt mange år.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll taktekking ved snøfritt.

Våtrom: Bad.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Litt vanskelig å kontrollere sluk grunnet manglende renhold, men ser ut til å være benyttet membran.

Oppsummering av fukt

Hulltaking ikke utført da det ikke kunne tas på et område utsatt for vann. Var som vegg mot kjøkkeninnredning og yttervegger. Ved måling på overflater ingen fukt og heller ikke utsatt for fukt ved bruk av kabinett.

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Finnes ikke ferdigattest.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Brannslukker av eldre dato og manglende brannvarslere.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.11.2024

Rapportdato
27.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Festere: Frode Brandtzæg, Kenneth Brandtzæg, Vegard Brandtzæg.

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Egenerklæring ikke utfylt grunnet dødsbo.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Sverre Kvaløsæter.

Telefon: 40004460

Firma: Takst-Forum Trøndelag as

Epost: sverre@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.



Egne premisser:

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: Reinsbakkan 24, 7870 Grong

Kommunenr: 5045

Gårdsnr: 29

Bruksnr: 5

Festenr: 21

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: - Ukjent byggeår, men mye som tyder på eldre bygg da opprinnelig konstruksjon er av tømmer. Er registrert tiltak i 2010 som trolig gjelder tilbygg.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen beliggende i ytterkant Grong sentrum i blindvei på litt hellende festet tomt på 1036,8 m2. Uteområde skjult av snø ved befarings, men med noe gårds plass på gavl ved carport og noe grøntareal på motsatt side av vei.

Bebyggelse som eldre bolig på en og en halv etasje tilbygd noe i ettertid på grunnmur av betong. Konstruksjoner over av tre med utvendig stående bordkledning. Tak med saltaks fasong med taktekking av naturskifer og pappshingel. Oppvarming av vedovn og varmepumpe luft/luft. Med carport.

Tilbygd inngang litt utenfor tomtegrense mot vei.

Grunnet dødsbo har det ikke vært mulig med opplysninger angående boligens historie når det gjelder eventuelle problemer eller oppgraderinger. Heller ikke tegninger, søknader eller ferdigattester i kommunale arkiv.

Grunnet ukjent byggeår og ellers ukjent konstruksjon er 1970 benyttet som byggeår i energiattest som derfor kan være med avvik.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	39	39	0	0	6
1. etasje	97	78	19	0	15
Kjeller	60	60	0	0	0
Totalt m²	196	177	19	0	21

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	51	39	12
Totalt m²	51	39	12

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	39	39	0	Gang, tre soverom.	
1. etasje	97	78	19	Vf, gang, bad, vaskerom, stue, kjøkken.	Kaldbod.
Kjeller	60	6	54	Gang.	Fem kjellerrom.
Totalt m²	196	123	73		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Ikke noe som tyder på tiltak med drenering.	
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?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
<p>Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.</p> <p>Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Varierende terrengfall.</p> <p>Grunnet snø er det vanskelig å se om det er utvendig fuktsikring, men på synlige områder ikke noe. Ved måling på muroverflater i kjeller måles det ikke mye fukt som gjør at tiltak er nødvendig såfremt videre benyttelse som uinnredet kjeller.</p>	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Grunnmur av betong innvendig pusset på hilderplater. Mulig med slik alder at det er benyttet sparestein. Tilbygd inngang som støpt plate på mark.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Det ble ingen steder registrert tegn til svikt bortsett fra sprekke på gavlmur på kaldbod mot carport.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1
Kjeller hovedsakelig som uinnredet med noen platekleddede delevegger. Ikke annet å bemerke enn stedvis noe saltutslag og løst maling. Ikke mye frukt, men kan ha begrensninger angående lagring av fuktømtålige ting. Anbefales videre benyttet som uinnredet.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Med altan utenfor stue med spaltet dekke satt på betongfundmenter i grunnen. Ukjent alder.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 85 cm. og er lavere enn forskriftskravet ved etablering. Rekkverk også noe løstnet/skjevt ved trapp, noen som kan skyldes snø fra taket. Hele dekke skjult under snø og ikke vurdert,.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppretting av rekkverk.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Er som takterrasse over noe oppholdsrom som en utsatt konstruksjon og over kaldbod som synlig finerplate. Ikke mange år.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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 befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekningen?	Ikke kontrollerbart
Har tekningen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

Balkongen er teknet med papp. Trolig fra 2010 i forbindelse med tilbygging som kan være utført da. Hele dekke av papp skjult under tredekke som er snødekt. Ser ikke gammelt ut og med renne langs ytterkanter. Med nytt rekkverk. På synlige områder ingen tegn til lekkasje sett fra undersiden.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass og koblet i kjeller. Ytterdør og to altandører som malte med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer hovedsakelig datert 2006 og noen 1989. Altandører datert 1995. Ytterdør under tak datert 2010.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, 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
Vinduer med bra stand, stedvis med tape på glass etter maling.	

6.7 Vinduer og dører: Altandører.

Beskrivelse	
Altandører med malt overflate og 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Datert ca. 1995	
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?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Dørene med utvendig fuktskader hovedsakelig nedre del som er mest utsatt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Dørene kan ennå benyttes, men behov for reparasjon eller skiftning og bra stand ønskes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Fasader som stående profilert kledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder, mulig fra skiftning av vinduer i ca. 2006 eller eldre.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det er stedvis benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting uten at det er registrert negative konsekvenser.

Kontroll musetetting stedvis utført, så kan ikke garanteres være alle steder grunnet innvendige tegn til forekomster av mus.

6.9 Renner og nedløp

Type

Plast

Ser ut til å være plastrenner i eldre metallkroker opprinnelig del.
Tilbygg med metallrenner trolig fra 2010.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Ukjent alder på renner.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-1

Plastrenner med mindre skade som ikke trenger medføre funksjonssvikt, men delvis skjult av snø.
Nærmere kontroll plastrenner anbefales.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Med saltaks fasong. Med lav takvinkel på tilbygd del som noe oppholdsrom, bod og carport.

Inspisert fra

Fra bakken

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

Ja

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

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Det registreres svai/nedbøy i takflaten opprinnelig del som kan skyldes alder og byggemåte med lang tid tung taktekking.

Lufting begrenset uten at det er registrert negative konsekvenser.

Som lukket konstruksjon uten detaljerte kontrollmuligheter.

Utsatt med tanke på kondensering som følge av lite isolasjon og begrenset lufting.

6.11 Taktekking

Type tekking	Skiferstein, Pappshingel
Taktekking opprinnelig del av naturskifer med ukjent alder og tilbygg med pappshingel med ukjent alder. Papp mulig fra 2010.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av taktekking	TG-IU
Taktekking skjult under snø og ikke detaljert kontrollert. Ingen kjennskap til om det har vært utført tiltak som omlegging av skifertak. Pappshingel tvilsomt mange år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Nærmere kontroll taktekking ved snøfritt.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.	
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.	
Det er krav til stige for adkomst for feier.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Det registreres skjevhet på loftgang hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 30 mm. Ellers ingen store skjevheter. Stedvis knirk skyldes laminatgulv.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn på stue satt på fliser.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipa er innkledd på flere sider på hovedplan og i 2. etg. Sotluke mangler lås. Pipe med helbeslag over tak.	
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. Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal). Vedovn med bra stand.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Innredning av laminerte skrog med profilerte fronter av eik og med laminert benkeplate. Med oppvaskmaskin, stekeovn med avtrekk over.
Innredning trolig noen år, men uten store skader og kan videre benyttes.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

Avtrekk startet ved enkelt test, men trolig kommet er stykke i forventet funksjonstid.
Stekeovn med hull på topp bakkant.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Ikke med tegninger for kontroll.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Finnes ikke ferdigattest.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Ja

Brannslukker av eldre dato og manglende brannvarslere.

6.17 Trapp

Beskrivelse

Trapp for 2. etg som tett malt tretrapp.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
<p>Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Rekkverk løsnet og med for stor åpning i 2. etg. Kjellertrapp som malt tretrapp og uten håndlist og litt løsnet lavt trekk verk.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Feste rekkverk.</p>	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Innvendige avløp ned til kjellergulv av plast med ukjent alder. Med eldre soilrør med rustet sluk i kjellergulvet. Ukjent utside mur.</p>	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
<p>Innvendige plastrør tvilsomt mange år med redusert funksjonstid. Rør fra kjellergulvet med usikker tilstand og ikke vurdert.</p>	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
<p>Stikkledning av plast med stoppekran. Det meste av innvendige rør som rør i rør til bad og vaskerom. Kort del med kobberrør for kjøkken og noe ved bereder.</p>	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Ukjent alder. Kan være fra tilbygging i 2010.</p>	

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?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
Rør som rør i rør ikke mange som forventes en del restfunksjonstid. Resten ukjent og ikke med i vurderinga.	
TG-1	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er skiftet sikringsskap og utført noen installasjon på kjøkken og lys i kjeller i 2008 iht samsvarserklæring. Siste gang kontroll i 2020 uten bemerkninger.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Ukjent om det har vært utført andre ting som krever samsvarserklæring etter siste kontroll. Bemerket løs kontakt hvor kjøleskap har vært plassert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.21 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Med varmepumpe luft/luft datert 2013.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent angående service. Fungerte ved befaring.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Ukjent

Oppsummering av varmesentral**TG-2**

Tg 2 grunnet alder og ukjent angående service.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2006

Størrelse

198 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder med lekkasje på rør på topp under deksel.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Varmtvannsbereder må repareres.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Dagens løsning tilstrekkelig.	

6.24 Våtrom: Bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet med fliser på gulvet med varme, våtromsplater som vegger og platehimling. Ukjent alder, men kan være fra 2010.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
<p>Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Ikke annet å bemerke enn litt åpning i silikonfuge mellom gulvfis og sokkelglis på begrenset område vegg med vindu. Trenger ikke påvirket tetthet.</p>	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-IU
<p>Litt vanskelig å kontrollere sluk grunnet manglende renhold, men ser ut til å være benyttet membran.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Med kabinett, servantskap og toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
<p>Innbygging med åpning i hjørne ved gulvet. Plate over også løs for kontroll.</p>	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekksvifte startet ved test, men ikke målt effekt.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt

TG-IU

Hulltaking ikke utført da det ikke kunne tas på et område utsatt for vann. Var som vegg mot kjøkkeninnredning og yttervegger. Ved måling på overflater ingen fukt og heller ikke utsatt for fukt ved bruk av kabinett.

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.25 Våtrom: Vaskerom**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Med fliser på gulvet, malte plater som vegger og himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ukjent alder, mulig fra 2010.

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

Ja

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater**TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). På begrenset område innenfor dør som løsnet sprukket flis

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk **Plast**

Ser membran i sluk.

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

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger? **Ja**

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? **Ja**

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? **Ukjent**

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Utettheter ved avløp gjennom vegg.
Det er ikke forseglet nedre ende veggplate.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette ved rørgjennomføring.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Med benkeplate med en skyllekum, tilkobling for vaskemaskin og ellers noe skarp.

Er det skader på utstyr og innredning? **Ja**

Er det innebygd sisterner til klosett? **Nei**

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Benkeplate med noen hull i bakkant for ledninger.

Ventilasjon

Type ventilering **Mekanisk avtrekk**

Er ventilasjonen funksjonstestet? **Ja**

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekksvifte startet ved test, ikke målt effekt.

Fuktmåling

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

Dokumentasjon

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

6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.28 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------