

Gruvebyen 116 4473 KVINLOG

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1954

BRA: 141 m²

BRA-i: 141 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

8

TG-2

13

TG-3

4

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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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/35162>

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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

Taknedløp er stedvis avsluttet over terreng og ikke tilkoblet drensløp.

Det er tydelige tegn på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt. Eier opplyser at dette normalt bare kommer i perioder med mye regn.

Det er ikke etablert ny grunnmursplast på vegger som ligger under terrasse på oppsiden av huset. Det er også stedvis registrert mangelfull avslutning av grunnmursplast.

For videre omtale se "rom under terreng"

Anbefalte tiltak

Taknedløp bør tilkobles drensløp der dette ikke er gjort.

Det anbefales å etablere grunnmursplast på vegger under terrasse ifbm. evt. utskifting av terrasse. Klemlist bør etableres der hvor det mangler.

Dreneringen bør undersøkes grundigere der hvor det er fuktinntrenging i grunnmur.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det er tydelige tegn til fuktskader i nedre del av påførte vegger langs grunnmur. Det er ikke foretatt hulltaking da skader er synlige.

Anbefalte tiltak

Påførte vegger må åpnes og videre undersøkelser må tas derfra.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Vinduer og dører

Oppsummering

De fleste vinduer er byttet for ca. 4 år siden og er i god stand. TG3 gis på resterende vinduer/ytterdører da disse er slitte og trenger utskifting/vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Glasslist på badvindu må fikses. Ytterdør må overflatebehandles. Det bør også påregnes å måtte bytte resterende vinduer/dører etterhvert.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur for å forhindre fuktinntrekk/frostspreg. Forholdet bør observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller holder seg stabilt.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrassen er slitt og har store skjevheter.

Det er ved stikkprøver registrert påbegynte råteskader.

Anbefalte tiltak

Det kreves ingen umiddelbare tiltak men det anbefales å rette opp terrassen og sørge for tilstrekkelig understøtte.

Yttervegger

Oppsummering

Det er ved stikkprøver registrert manglende musetetting i hjørner.

Musetettingen ellers er utført med å legge en lekt med en liten luftespalte istedenfor museband. Dette gjør at luftingen bak kledningen blir dårlig.

Anbefalte tiltak

Musetetting bør gjennomgås og utbedres ved bruk av musebørster eller lignende. Det bør også etableres bedre lufting bak kledning.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres stedvis nedsig i takrenner. Takrenner er kun kontrollert fra bakken.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å ta en grundigere sjekk av takrenner og renske opp dersom det trengs.

Taktekking

Oppsummering

Det er registrert stedvis slitasje på stål plater og noe mosegroing.

Anbefalte tiltak

For å forlenge levealderen på taket anbefales det å utføre generelt vedlikeholdsarbeid.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er registrert målbare skjevheter i bjelkelag, men tiltak anses ikke som nødvendig. Målt avvik ca 17mm. I underetasjen er det åpenbare skjevheter da gulv er støpt delvis etter terreng, dette er normalt ved denne type byggemåte.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er registrert renn langs pipa. Dette ser ut til å være gammelt, det er nå montert pipehatt på taket men det er usikkert om dette kommer fra før eller etter pipehatt ble montert. Det ble ikke registrert noe fukt på befaringsdato.

Trapp

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrør i kjeller er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.
Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Det gis TG2 da deler av anlegget er veldig gammelt.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en EL-kontroll på anlegget.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er ført ut i sluk så det ikke er mulig å se type. Det er ikke registrert klemring, det kan evt. skyldes at dette er en eldre støpejernsluk som ikke har klemring.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, dersom det ikke finnes bør det vurderes å etablere en waterguard.

Lovlighet

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.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.8.2025

Rapportdato
2.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: Alf Madland

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Ellen Foldnes Bjelkarøy**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Ole Thomas Bryn Telefon: 97710657
Firma: Byggmester Ole Thomas Bryn AS Epost: post@bmotb.no
Adresse: Olabakken 14, 4460 Moi

Om bygningssakkyndig:

Byggmester med over 20 års erfaring som tømrer. Sertifisert taksmann igjennom Byggmesternes Takstforbund.

Informasjon om boligen

Adresse: Gruvebyen 116, 4473 Kvinlog

Kommunenr:	4227	Gårdsnr:	191	Bruksnr:	79	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1954 - Byggeår er antatt av eier					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig fra 50-tallet oppført i bindingsverk av tre.
Kombinasjon av liggende og stående kledning som er byttet for ca 10 år siden.
Hovedparten av vinduene er 2-lags NorDan vinduer fra 2020/2021.
Tak er av stålplater med steingranulat. Byttet for ca 20 år siden.
Det ble gravd opp og etablert ny drenering rundt boligen for ca 10 år siden.

Innvendige overflater har en generelt bra stand, normal slitasje må regnes med.
Gulv er hovedsaklig av heltre furuplank. Linoleumsbelegg og fliser i gang.
Vegger består av panel og tapet. Panel i tak.

Bad renoveret for 10 år siden med flislagte gulv og vegger.
Varmekabler i gulv.
Vegghengt toalett, servant og dusjkabinett.

Kjøkken i trehvitt utførelse med komfyr, dobbel vask og kjøleskap under benk.

Boligen har oppvarming fra vedovn og panelovner samt varmekabler på bad.
Det er installert sentralstøvsuger.

Boligen har et hovedplan med gang, bad, stue/kjøkken og 3 soverom.
Underetasjen anses som en delvis innredet grovkjeller med 4 store rom der det ene brukes som teknisk rom.
Utvendig er det en terrasse på 18m² samt en vedbod på 3m².
Tilkomst via grusvei og parkeringsmuligheter utenfor boligen.

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 arealstandarden (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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	80	80	0	0	18
U. etasje	61	61	0	0	0
Totalt m²	141	141	0	0	18

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	80	80	0	Gang, stue/kjøkken, bad, 3 soverom	
U. etasje	61	0	61	Gang/teknisk rom, 2 boder, soverom (ikke godkjent)	
Totalt m²	141	80	61		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Grunnmursplast er stedvis mangelfullt avsluttet.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Det et ifølge eier gravd opp og lagt ned ny drenering for ca 10 år siden.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert? Nei

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Nei

Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ja

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Nei

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ja

Oppsummering av drenering

TG-3

Taknedløp er stedvis avsluttet over terreng og ikke tilkoblet drensløp.

Det er tydelige tegn på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt. Eier opplyser at dette normalt bare kommer i perioder med mye regn.

Det er ikke etablert ny grunnmursplast på vegger som ligger under terrasse på oppsiden av huset. Det er også stedvis registrert mangelfull avslutning av grunnmursplast.

For videre omtale se "rom under terreng"

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taknedløp bør tilkobles drensløp der dette ikke er gjort.

Det anbefales å etablere grunnmursplast på vegger under terrasse ifbm. evt. utskifting av terrasse.

Klemlist bør etableres der hvor det mangler.

Dreneringen bør undersøkes grundigere der hvor det er fuktinntrenging i grunnmur.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.2 Grunnmur og fundament



Det er registrert flere sprekker i grunnmuren.

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

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres riss/sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur for å forhindre fuktinntrekk/frostspreng. Forholdet bør observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller holder seg stabilt.

6.3 Rom under terreng



Det ble registrert stedvis høye verdier av fukt ved målinger.

Type rom under terreng	Delvis innredet
Delvis innredet grovkjeller.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Det er laget til et rom som har blitt brukt som soverom, det tilfredsstillende dog ikke kravene som godkjent soverom. Det er ellers foret på noen av ytterveggene.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Det er tydelige tegn til fuktskader i nedre del av påførte vegger langs grunnmur.
Det er ikke foretatt hulltaking da skader er synlige.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påførte vegger må åpnes og videre undersøkelser må tas derfra.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Platting på 18m2 belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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	TG-2
Terrassen er slitt og har store skjevheter. Det er ved stikkprøver registrert påbegynte råteskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det kreves ingen umiddelbare tiltak men det anbefales å rette opp terrassen og sørge for tilstrekkelig understøtte.	

6.5 Vinduer og dører



Badvindu har løs glasslist og slitte karmen.

Beskrivelse	
Hvitmalte NorDan 2-lags vinduer og balkongdør fra 2020/2021 Kjellervinduer og ytterdører samt badvindu er av eldre årgang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alle vinduer i hovedetasjen utenom på bad er byttet for ca 4 år siden.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
De fleste vinduer er byttet for ca. 4 år siden og er i god stand. TG3 gis på resterende vinduer/ytterdører da disse er slitte og trenger utskifting/vedlikehold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Glasslist på badvindu må fikses. Ytterdør må overflatebehandles. Det bør også påregnes å måtte bytte resterende vinduer/dører etterhvert.	
Utbedringskostnader	Under 10 000



Ytterdør er av eldre årgang og bærer preg av slitasje.

6.6 Yttervegger



Det er liten luftespalte bak kledning.



Det er registrert manglende musetetting i hjørner.

Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning

Kombinasjon av liggende og stående bordkledning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det ble byttet kledning på hele huset for ca 10 år siden ifølge eier.

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?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det er ved stikkprøver registrert manglende musetetting i hjørner. Musetettingen ellers er utført med å legge en lekt med en liten luftespalte istedenfor museband. Dette gjør at luftingen bak kledningen blir dårlig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Musetetting bør gjennomgås og utbedres ved bruk av musebørster eller lignende. Det bør også etableres bedre lufting bak kledning.

6.7 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres stedvis nedsig i takrenner. Takrenner er kun kontrollert fra bakken.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å ta en grundigere sjekk av takrenner og renske opp dersom det trengs.	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.9 Taktekking

Type tekking	Annet
Decra stålplater eller tilsvarende produkt fra annen leverandør.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at nytt tak ble lagt for ca 20 år siden.	
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?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking**TG-2**

Det er registrert stedvis slitasje på stål plater og noe mosegroing.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å forlenge levealderen på taket anbefales det å utføre generelt vedlikeholdsarbeid.

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av utstyr på tak**TG-3**

Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Trebjelkelag med furugulv i hovedetasje.
Støpt gulv i underetasje.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Det er registrert målbare skjevheter i bjelkelag, men tiltak anses ikke som nødvendig. Målt avvik ca 17mm.

I underetasjen er det åpenbare skjevheter da gulv er støpt delvis etter terreng, dette er normalt ved denne type byggemåte.

6.12 Ildsted/Skorstein



Det er registrert renn langs pipa.

Type pipe	Tegl
Teglsteinspipe med ovn i stue og i underetasje.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Det er registrert renn langs pipa. Dette ser ut til å være gammelt, det er nå montert pipehatt på taket men det er usikkert om dette kommer fra før eller etter pipehatt ble montert. Det ble ikke registrert noe fukt på befæringsdato.

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	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?	Nei
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
Det anbefales å montere flere røykvarslere.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig stedbygd tretrapp. Utvendig betongtrapp belagt med skiferstein.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider ifbm renovering av bad.	
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?	Ja
--	----

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
-------------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
---	--------

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
---	----

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
---	-----

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
---	-----

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
--	-----

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
---------------------------------------	-----

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Deler av vannrør i kjeller er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.
Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.18 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
--	----

Det er montert ny AMS-måler i 2017, samsvarserklæring foreligger.
Det er også satt inn automatsikringer, usikkert når det er utført.

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?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det gis TG2 da deler av anlegget er veldig gammelt. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en EL-kontroll på anlegget.	

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bereder er plassert i grovkjeller	
Fundament	
På hylle ut ifra vegg	
Årstall	
2006	
Størrelse	
116 Liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler i yttervegg, samt mekanisk avtrekk på bad og kjøkkenvifte.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.21 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegg, våtromstapet bak dusjkabinett. Ferdigmalte plater i tak. Varmekabler i gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble totalrenovert i 2015 ifølge eier.	
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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Annet
Det er ikke mulig å konstatere type sluk.	
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?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Membran er ført ut i sluk så det ikke er mulig å se type. Det er ikke registrert klemring, det kan evt. skyldes at dette er en eldre støpejernsluk som ikke har klemring.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet har dusjkabinett, innebygd vegghengt toalett, vask	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, dersom det ikke finnes bør det vurderes å etablere en waterguard.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Badet er ifølge eier renoveret av rørleggermester men det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.22 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant