

Remmavegen 28-30 7856 JØA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie

Byggeår: 1985

BRA: 185 m²

BRA-i: 185 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

13

TG-2

15

TG-3

6

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggssbygninger (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 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 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/14304>

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

Renner og nedløp

Oppsummering

Renner delvis med utettheter i skjøter og ender og mindre ujevnheter. Med en del vegetasjon og dårlig funksjon. Med brudd ved nedløp på bakside.
Rør under terreng fra nedløp ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Oppgradering av takrenner vil være naturlig i forbindelse med skiftning av taktekkning.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Taktekking

Oppsummering

Taktekking med betydelig mosebegroing. En del slitasje på vindskier og vannbord.
Skjolder i himling i gangrom, vindfang kan skyldes fukt/kondens fra ventilasjon over som ser ut til å være skiftet.
Er også en ikke benytte åpning i luftehatt over som kan være årsak til skjolder.
Lufting av kloakk ser ut til å være ført opp til loft, noe som er en uheldig løsning og vil medføre fuktighet.

Anbefalte tiltak

Skiftning av taktekkning anbefales. Pris mye avhengig av type tak.
Føre eventuell lufting over tak.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.
Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Kjøkken: Underetasje.

Oppsummering av overflater og innredning

Innredning generelt med en del slitasje, sår og mindre skjevheter.
Skiftning vil være naturlig.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Oppgradering kan bli aktuelt.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk mangler bryter og ikke testet.

Anbefalte tiltak avtrekk

Skiftning av avtrekk vil være naturlig.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Våtrom: Bad underetasje.

Oppsummering

Rommet hovedsakelig fra byggeår delvis med noen oppgraderinger av vegger som limt flis utenpå eldre beleg.

Med belegg på gulvet med fall til sluk i åpen dusj. Med toalett, servant og avtrekksvifte med usikker funksjon.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende bodrom med bereder.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Mulig ikke vært i bruk på lengre tid.

Oppgradering vil være naturlig.

Anbefalte tiltak

Totaloppgradering vil være naturlig.,

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terreng rundt boligen er flatt på øvre side som mest utsatt område.. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Uheldig mye tilfylt ved vindu.

Ved innvendige fuktmålinger ikke noe som tyder på svikt.

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Ser delvis plast hvor det mangler klemlist på bakside.

Anbefalte tiltak

Vurdere justering av terreng hvor det ikke er tilfredsstillende fall.

Støttemur

Oppsummering

Med naturlige sprekker i murer av blokker, men er stedvis med noen skjevheter av terrengpress. Har trolig vært slik i lengre tid. Berører ikke bolig.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Altan ved soverom med skjevhet grunnet sig i understøttelse. TG 2

Ellers ikke annet en slitasje på overflater med vedlikeholdsbehov.

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak

Overflatevedlikehold og oppretting av skjevhet.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass i i altandør stue, men kan ikke utelukkes forekomme andre steder grunnet vanskelig å se uten at vinduer er rene. Utettheter grunnet harde pakninger kan ikke utelukkes.

Både vinduer og dører generelt med en del overflateslitasje.

Noe utskiftninger kan på sikt forventes, noen som trolig først gjelder dører.

Yttervegger

Oppsummering

Kledninga stedvis med noen sprekker og delvis mye slitasje på overflatebehandling.

Med lufting og musing som naturlig i byggeår på undersøkte områder.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold av fasader anbefales hvor det ikke kan utelukkes behov for mindre utskiftninger.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale.

Del av pipe over tak med mye sprekker i puss.

Det har aldri vært kontroll av pipe og ildsteder.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

Kontroll av tilsyn anbefales.

Kjøkken: Hovedplan.

Oppsummering av overflater og innredning

Innredning trolig fra 2012 av laminerte skrog , glatte malte lyse fronter og laminert benkeplate. Med stekeovn og avtrekksvifte.

Kjøkkeninnredningen har mindre skade på benkeplate og front ved vaskebeslag og lekkasje på avløp i benk. TG 2

Utover bemerkning med bra stand.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Reparere lekkasje i avløp.

Trapp

Oppsummering

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

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

Anbefalte tiltak

Vurdere behov for tiltak med trapp angående sikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Ikke skiftet rør har kommet langt i forventet funksjonstid.

Det kommuner opp et rør med begrenset dimensjon opp til kaltloft som kan være lufting. I tilfelle en uheldig løsning da lufting skal føres over tak. Anbefales nærmere undersøkelse.

Alt synes å fungere ennå, men tiltak kan på sikt forventes grunnet alder.

Anbefalte tiltak

Nærmere undersøkelse angående lufting til loft.

Vannledninger

Oppsummering

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

Stoppekran for utleie ved bereder i bod.

For hoveddel ved bereder i vaskerom.

Begge fungerte.

Elektrisk

Oppsummering

Litt vanskelig å vurdere kursfortegnelse.

En stikkontakt er løsnet i soverom underetasje.

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

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

Varmtvannsbereder: Utleie.

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Våtrom: Vaskerom hoveddel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med belegg under klemring.

Det er ikke siliconert nedre ende plater, men mindre betydning som vaskerom uten vann på overflater.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker når det gjelder gulvbelegg som trolig er fra byggeår.

Våtrom: Bad hovedplan.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det kan ikke bekreftes bruk av membran i sluk. Ikke vanlig i byggeår om gulvet er fra da. Kan være bak flislim og fugemasse.

Det er ikke fuget mot bunnlist som er satt ned på gulvet. Den skal være minimum 5 cm over gulvet.

Kan gå bra ved forsiktig bruk av kabinett.

Oppsummering av sanitærutstyr

Klosettet er løst.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Klosett bør festes bedre til gulv.

Krypkjeller

Oppsummering

Er med mindre rom under inngang/bod uten adkomst.

Anbefalte tiltak

Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Tilsendte tegninger er ikke som boligen er bygd verken i underetasje eller på hovedplan. Så stor forskjell at det må være feil tegning selv om matrikkelnr. stemmer på tegninga.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Er ikke med ferdigattest.

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

Er med et brannslukkerapparat totalt i boligen siste gang kontrollert i 2007 og dermed utgått på dato. Så ikke flere.
Delvis manglende røykvarslere.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.2.2024

Rapportdato
14.3.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Namsos kommune.**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Jan Arve Løvås.**

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

Egenerklæring ikke utfyllt grunnet kommune som eier.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sverre Kvaløsæter.** Telefon: **40004460**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag as** Epost: **sverre@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.**



Informasjon om boligen

Adresse: **Remmavegen 28-30, 7856 Jøa**

Kommunenr:	5007	Gårdsnr:	245	Bruksnr:	29	Festenr:	29
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1985						
Boligtype:	Enebolig med utleie						

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen som skrånet med romslig planert uteområde ikke vesentlig opparbeidet/beplantet. Tilgrenset natur med vegetasjon.

Bebyggelse som bolig på en etasje over underetasje med to enheter ferdigstilt i 1985 på grunnmur trolig av lettklinkerblokker som utvendig er pusset.

Konstruksjoner over mur og deler over terreng i underetasje av tre med utvendig stående og noe liggende bordkledning.

Tak med saltaks fasong med taktekking av pappshingel.

Oppvarming av vedovner og panelovner.

Generelt med vedlikeholdsbehov.

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: Bolig med utleie.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	87	87	0	0	0
1. etasje	98	98	0	0	23
Loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	185	185	0	0	23

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	18	0	18
Totalt m²	18	0	18

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	87	63	24	Vf, gang, kjøkken, soverom. Leilighet underetasje utgjør ca: 65 m2 av etasjen inkl boder. Resten tilhører hovedplan. Tilhørende hovedplan: Gang, vaskerom.	To boder. En bod tilhørende hovedplan.
1. etasje	98	93	5	Vf, gang, stue, kjøkken, tre soverom, bad.	Bod.
Totalt m²	185	156	29		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
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
Terreng rundt boligen er flatt på øvre side som mest utsatt område.. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Uheldig mye tilfylt ved vindu. Ved innvendige fuktmålinger ikke noe som tyder på svikt. Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Ser delvis plast hvor det mangler klemlist på bakside.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vurdere justering av terreng hvor det ikke er tilfredsstillende fall.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Grunnmur trolig av lettklinkerblokker med pusset synlige flater.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
På synlige flater ingen tegn til svikt. En del innvendig skjult.	

6.3 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av krypkjeller	TG-IU
Er med mindre rom under inngang/bod uten adkomst.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.	

6.4 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betongblokker.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-2
Med naturlige sprekker i murer av blokker, men er stedvis med noen skjevheter av terrengpress. Har trolig vært slik i lengre tid. Berører ikke bolig.	

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Underetasje hovedsakelig adskilt fra hovedplan og fungerer som egen boenhet.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Har vært oppgradering av vaskerom tilhørende hoveddel.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1
Det ble benyttet piggmåler i utforet vegger bakkant i utleiedel uten at det ble registrert fukt. Hulltaking i bakkant bod med panelt vegg. Ingen fukt.	

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Med større altan i hele husets bredde i front og en mindre i bakkant med adkomst fra soverom. Ser ut til å være fra byggeår.	
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?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Altan ved soverom med skjevhet grunnet sig i understøttelse. TG 2 Ellers ikke annet en slitasje på overflater med vedlikeholdsbehov. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatevedlikehold og oppretting av skjevhet.	

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass fra byggeår. Ytterdører og altandører av tre med beiset overflate.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-2**

Det registreres punktert glass i i altandør stue, men kan ikke utelukkes forekomme andre steder grunnet vanskelig å se uten at vinduer er rene. Utettheter grunnet harde pakninger kan ikke utelukkes.

Både vinduer og dører generelt med en del overflateslitasje.

Noe utskiftninger kan på sikt forventes, noen som trolig først gjelder dører.

6.8 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

Kledninga stedvis med noen sprekker og delvis mye slitasje på overflatebehandling. Med lufting og musing som naturlig i byggeår på undersøkte områder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold av fasader anbefales hvor det ikke kan utelukkes behov for mindre utskiftninger.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Kaldtloft

Kaldtloft med ca 18 m2 gulvflate under målbar høyde.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-1**

Ikke annet registrert enn noen fuktskjolder ved veggspørre grunnet inntrekk av fukt uten registrerte skader.

6.10 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Renner delvis med utettheter i skjøter og ender og mindre ujevnheter. Med en del vegetasjon og dårlig funksjon. Med brudd ved nedløp på bakside. Rør under terreng fra nedløp ikke vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppgradering av takrenner vil være naturlig i forbindelse med skiftning av takteking.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Med saltaks fasong av a-takstoler.	
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
Ikke tegn til svikt sett fra utsiden.	

6.12 Taktekking

Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-3
Taktekking med betydelig mosebegroing. En del slitasje på vindskier og vannbord. Skjolder i himling i gangrom, vindfang kan skyldes fukt/kondens fra ventilasjon over som ser ut til å være skiftet. Er også en ikke benytte åpning i luftehatt over som kan være årsak til skjolder. Lufting av kloakk ser ut til å være ført opp til loft, noe som er en uheldig løsning og vil medføre fuktighet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skiftning av taktekking anbefales. Pris mye avhengig av type tak. Føre eventuell lufting over tak.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.13 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?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Det er ikke etablert noen takstige.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Ujevnheter ikke større enn naturlig iht alder og uten vesentlig betydning.

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
-----------	---------

Elementpipe innvendig pusset og malt. Pusset del over tak med sprekker.

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Vedovn
--------------	--------

Med to vedovner hvor den i underetasje synes å være nyere enn den på hovedplan.

Dersom elementpipe – er flere enn 2 sider av pipe 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?	Ja
--	----

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
--	-----

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale.
Del av pipe over tak med mye sprekker i puss.
Det har aldri vært kontroll av pipe og ildsteder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.
Kontroll av tilsyn anbefales.

6.16 Kjøkken: Underetasje.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
--	----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-3

Innredning generelt med en del slitasje, sår og mindre skjevheter.
Skiftning vil være naturlig.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Oppgradering kan bli aktuelt.

Utbedringskostnader overflater og innredning

50 000 - 150 000

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-3

Avtrekk mangler bryter og ikke testet.

Anbefalte tiltak avtrekk

Skiftning av avtrekk vil være naturlig.

Utbedringskostnader avtrekk

Under 10 000

6.17 Kjøkken: Hovedplan.**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-2

Innredning trolig fra 2012 av laminerte skrog , glatte malte lyse fronter og laminert benkeplate. Med stekeovn og avtrekksvifte.

Kjøkkeninnredningen har mindre skade på benkeplate og front ved vaskebeslag og lekkasje på avløp i benk. TG 2

Utover bemerkning med bra stand.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Reparere lekkasje i avløp.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Med mekanisk avtrekk felles med våtrom.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerte ved enkel test, men ikke målt effekt.

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Tilsendte tegninger er ikke som boligen er bygd verken i underetasje eller på hovedplan. Så stor forskjell at det må være feil tegning selv om matrikelnr. stemmer på tegninga.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Boligen delt i to brannceller, noe som ikke er iht til tilsendte tegninger. Ukjent angående utførelse.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Er ikke med ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Er med et brannslukkerapparat totalt i boligen siste gang kontrollert i 2007 og dermed utgått på dato. Så ikke flere. Delvis manglende røykvarslere.	

6.19 Trapp

Beskrivelse	
Trappa som åpen lakkert tretrapp med belegg i trinn.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm). Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vurdere behov for tiltak med trapp angående sikkerhet.	

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ser ut som det har vært lokal utskiftning fra bad hovedplan ned til vaskerom.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ikke skiftet rør har kommet langt i forventet funksjonstid. Det kommuner opp et rør med begrenset dimensjon opp til kaltloft som kan være lufting. I tilfelle en uheldig løsning da lufting skal føres over tak. Anbefales nærmere undersøkelse. Alt synes å fungere ennå, men tiltak kan på sikt forventes grunnet alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Nærmere undersøkelse angående lufting til loft.	

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er med mindre utskiftning ved bereder og skiftet stoppekran for hoveddel.	
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?	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

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Stoppekran for utleie ved bereder i bod.
For hoveddel ved bereder i vaskerom.
Begge fungerte.

6.22 Elektrisk

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Type anlegg

Skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er installert på kjøkken hovedplan i 2012 samt montert noen panelovner.
Montert avtrekksvifte på bad underetasje i 2007.
Begge tiltak med samsvarserklæring.

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 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

Litt vanskelig å vurdere kursfortegnelse.
En stikkontakt er løsnet i soverom underetasje.

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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.23 Varmtvannsbereder: Utleie.

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1984	
Størrelse	
150 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	

6.24 Varmtvannsbereder: For hoveddel.

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2016	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder forventes bra strand.	

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu. Mekanisk fra våtrom.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Dagens løsning tilfredsstiller ønsket funksjon.	

6.26 Våtrom: Bad underetasje.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Rommet hovedsakelig fra byggeår delvis med noen oppgraderinger av vegger som limt flis utenpå eldre belegg. Med belegg på gulvet med fall til sluk i åpen dusj. Med toalett, servant og avtrekksvifte med usikker funksjon. Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende bodrom med bereder. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Mulig ikke vært i bruk på lengre tid. Oppgradering vil være naturlig.	
Anbefalte tiltak	
Totaloppgradering vil være naturlig,.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Med belegg på gulvet med varmet, våtromsplater på vegger trolig fra ca2016 og plater i tak.	
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
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.	

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

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

Med belegg under klemring.

Det er ikke siliconert nedre ende plater , men mindre betydning som vaskerom uten vann på overflater.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker når det gjelder gulvbelegg som trolig er fra byggeår.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Med skyllekum av metall, toalett, bereder og stoppekran.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Ikke noe å bemerke.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Med felles avtrekk som kjøkkenavtrekk. Med naturlig lufting som ventil i vegg.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekk fungerte, men ikke målt effekt. Tilluft via ventil i vegg.

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 bodrom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.28 Våtrom: Bad hovedplan.**Overflate**

Beskrivelse av overflate	
Med fliser på gulvet med varme, våtromplater som vegger og takess himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgradering kan være utført ca 2010.	
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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ukjent
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
Vinduets plassering uten konsekvenser ved bruk av kabinett. Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det kan ikke bekreftes bruk av membran i sluk. Ikke vanlig i byggeår om gulvet er fra da. Kan være bak flislim og fugemasse. Det er ikke fuget mot bunnlist som er satt ned på gulvet. Den skal være minimum 5 cm over gulvet. Kan gå bra v ed forsiktig bruk av kabinett.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Med kabinett, servant og toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Klosettet er løst.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Klosett bør festes bedre til gulv.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Avtrekksvifte felles med kjøkken og styres derfra. Ikke testet kapasitet, med starter.	
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-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende fra bodrom motsatt side vegg med kabinett.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

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

6.29 Toalettrom

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

6.30 Vannbåren varme

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

Tilgjengelighet

Ikke relevant