

Nedre Lundestranda 38 4460 MOI

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1972

BRA: 186 m²

BRA-i: 167 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

9

TG-2

13

TG-3

5

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggbygninger (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/30443>

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

Rom under terreng

Oppsummering

Det er registrert fuktskader nede ved gulvet på tre-panelet i en av bodene. Det er foretatt hulltaking for å sjekke for fukt bak panelet, og det er også her registrert fuktighet. Tyder på at dreneringen ikke fungerer som den skal lenger.

Anbefalte tiltak

Utføre vegg i underetasjen må undersøkes nærmere, rivning av disse overflatene må påregnes. Dreneringen av grunnmuren må undersøkes nærmere, sannsynligvis må denne skiftes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverk på terrasse har råteskader på søylene. Rekkverket er også løst. Høyden på rekkverket er under 90cm, som ikke er i tråd med dagens krav til rekkverkshøyde. Platting på terrasse har avskallinger og er værslitt. Terrassebord på balkong er værslitt.

Anbefalte tiltak

Platting på terrasse trenger vedlikeholdsarbeider. Rekkverk på terrasse må skiftes ut. Terrassebord på balkong må skiftes ut. Rekkverk på balkong trenger vedlikehold.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering

Håndløper mangler.

Anbefalte tiltak

Etablere håndløper.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp: Utvendig trapp

Oppsummering

Rekkverk og trapp må utbedres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom

Oppsummering av overflater

Badet har ikke sluk i gulvet, men direkte avløp fra kabinett. Lekkasjevann har dermed ikke noe sluk å renne i.

Anbefalte tiltak overflater

Etablere sluk, samt fall mot sluk.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

På bakgrunn av boligens alder, samt observasjoner av fuktighet innvendig i underetasjen, settes TG2. Det er imidlertid ikke registrert vannlekkasjer/ansamlinger av vann inne i boligen. Se også i kapittel "rom under terreng" for videre beskrivelse.

Anbefalte tiltak

Utredning av dreneringens tilstand, og renovering må påregnes.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Riss og sprekker i mur finnes. Spesielt ved inngangsparti er det større setningsskader.

Anbefalte tiltak

Støpt platting må holdes under oppsyn, ved videre utglidning må tiltak iverksettes. Åpne skjøter må tettes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Ytterdører har terskler som har begynnende råteskader. Vinduer har værslitte overflater.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold må iverksettes, men utskiftninger må også påregnes her etter hvert.

Yttervegger

Oppsummering

Kledning har startende råteskader noen steder, grønske og slitte overflater. Det er ikke funksjonssviakt pr. idag, men vedlikehold og utskiftning må påregnes.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG2 settes på grunn av anleggets alder. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes.

Utstyr på tak

Oppsummering

Snøfangere mangler.

Anbefalte tiltak

Etablere snøfangere.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ujevnheter og knirk registreres rundt om, dette må også forventes mtp. byggetid.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkenet er funksjonelt slik det står, og har ikke større skader.
Kjøkkenet er slitt, som man må kunne forvente mtp. alder.
Det er ikke lekkasjesikring på kjøkkenet.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Etablere lekkasjesikring.
Utskiftninger må påregnes.

Avløpsrør

Oppsummering

TG2 settes på bakgrunn av anleggets alder.

Vannledninger

Oppsummering

TG2 settes på bakgrunn av rørenes alder.
Det må forventes å måtte skifte ut vannrør, levetiden for kobber-rørene er utløpt.
Stoppekran er ikke merket.
Ikke lekkasjer på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Holde anlegget under oppsyn.

Varmesentral

Oppsummering

TG 2 settes på bakgrunn av alder.
Varmepumpens utedel bør også rengjøres.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TG2 settes på grunn av berederens alder.
Utskiftning må påregnes.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rørgjennomføringer er ikke tette.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rørgjennomføringer bør tettes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.4.2025

Rapportdato
25.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Signe Margrethe Hove**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Svein Tore Hove**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Bjørnar Ulvang** Telefon: **45268518**
Firma: **BYGG-KONTROLL SØRVEST AS** Epost: **byggkontrollsv@outlook.com**
Adresse: **Sætraveien 106, 4462 HOVSHERAD**



Om bygningssakkyndig:
Takstmann, byggmester og prosjektleder.

Informasjon om boligen

Adresse: **Nedre Lundestranda 38, 4460 Moi**

Kommunenr:	1112	Gårdsnr:	25	Bruksnr:	76	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1972 - Ifølge hjemmelshaver						
Boligtype:	Enebolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Generelt:
Enebolig på 2 plan, 1.etasje og under-etasje.
Opparbeidet uteområde med hage og asfaltert innkjørsel.
Boligen har balkong med adkomst via soverom, og en terrasse.
Utvendig vedskjul med inngang til underetasjen, og redskapsbod under terrassen.

Boligen er bygget på tradisjonelt hvis med reisverk og takkonstruksjon i tre. Støpt grunnmur og gulv på grunn.
Takkonstruksjonen er av takstoler, tekket med sutaksplater og dobbelkrummet takstein.
Yttervegger er kledd med stående kledning av tre, med unntak av et felt med liggende kledning under stue-vinduene.
Grunnmur som er i dagen, er pusset og malt.
5 av vinduene i underetasjen har enkle glass, mens resten av vinduer og dører har 2-lags glass.

Innvendig overflater:

Gulvoverflater består delvis av belegg, og delvis av teppe.
På veggene er det en blanding av tapet, og noe panel/panelplater.
Tak-ess plater i stue, og pappduk som er malt i øvrige rom i 1.etasje.
I underetasjen er det tre-panel i taket.
Kjøkken og bad er ifra byggeår.

Boligen er ifra 1972, og det er gjort lite oppgraderinger/renoveringer etter byggeår.
Altså bærer innvendige og utvendige overflater preg av alderen, og det er en del slitasje rundt.
Her må det påregnes en del utskiftninger og vedlikehold.

Selve konstruksjonen er funnet i god stand, og forutenom noe utdaterte og slitte overflater samt installasjoner, er boligen å anse som et bra utgangspunkt for renovering.

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 boenhets omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenhets omsluttende vegger. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenhets omsluttende vegger. 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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Bolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	87	87	0	0	19
U. etasje	99	80	19	0	0
Totalt m²	186	167	19	0	19

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	87	87	0	Entré, gang, bi-inngang, bad, 3 soverom, stue og kjøkken.	
U. etasje	80	48	32	Trapp, gang, soverom og vaskerom.	3 boder og lagerrom. BRA-e: Vedskjul(8m2) og redskapsbod(11m2).
Totalt m²	167	135	32		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Støpt grunnmur. Det var ikke vanlig å bruke grunnmursplast på den tiden boligen ble bygget, så det antas at dette ikke er brukt.	
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?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av drenering	TG-2
På bakgrunn av boligens alder, samt observasjoner av fuktighet innvendig i underetasjen, settes TG2. Det er imidlertid ikke registrert vannlekkasjer/ansamlinger av vann inne i boligen. Se også i kapittel "rom under terreng" for videre beskrivelse.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utredning av dreneringens tilstand, og renovering må påregnes.	

6.2 Grunnmur og fundament



Skjøt som har løsnet.



Plattingen som danner inngangspartiet, har setningsskader.

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/underetasje

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller

Lettklinker (lecastein eller lign)

Antas å være leca, vegger er pusset.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Riss og sprekker i mur finnes.
Spesielt ved inngangsparti er det større setningsskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Støpt platting må holdes under oppsyn, ved videre utglidning må tiltak iverksettes.
Åpne skjøter må tettes.

6.3 Rom under terreng



Sort område på panelet markerer fukskade.



40% fuktighet registrert inne i utforet konstruksjon.

Det skal ikke overstige 15-16% i treverk inne i bolig.

Type rom under terreng

Delvis innredet

Soverom, gang og boder er innredet.
Vaskerom og lagerrom er uinnredet.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Nei

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

Ja

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

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Det er registrert fuktskader nede ved gulvet på tre-panelet i en av bodene.
Det er foretatt hulltaking for å sjekke for fukt bak panelet, og det er også her registrert fuktighet.
Tyder på at dreneringen ikke fungerer som den skal lenger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utforede vegger i underetasjen må undersøkes nærmere, rivning av disse overflatene må påregnes.
Dreneringen av grunnmuren må undersøkes nærmere, sannsynligvis må denne skiftes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.4 Balkong, terrasse, platting

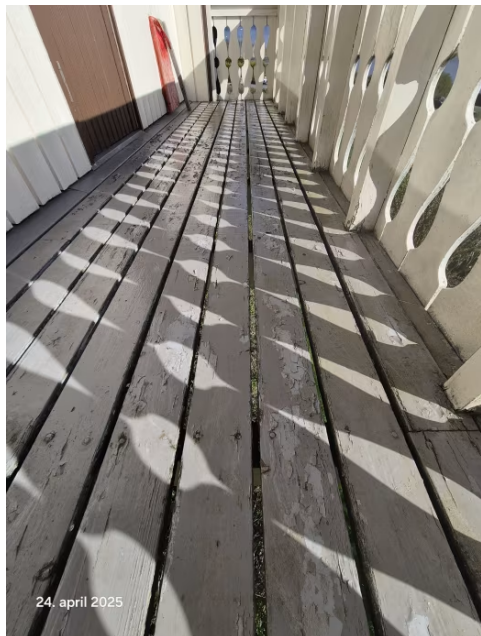


Bildet viser rekkeverk som er løst, og henger utover.



Bildet viser platting som trenger vedlikehold, samt innside av rekkeverk som har råteskader ved innfestning.

Type	Balkong, Terrasse
Balkong ut fra soverom. Terrasse med støpt platting ut fra stue. Begge disse konstruksjonene er værslitt, og bærer preg av alderen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkeverk?	Ja
Er det avvik på rekkeverkshøyde og åpninger i rekkeverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Rekkeverk på terrasse har råteskader på søylene. Rekkeverket er også løst. Høyden på rekkeverket er under 90cm, som ikke er i tråd med dagens krav til rekkeverkshøyde. Platting på terrasse har avskallinger og er værslitt. Terrassebord på balkong er værslitt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Platting på terrasse trenger vedlikeholdsarbeider. Rekkeverk på terrasse må skiftes ut. Terrassebord på balkong må skiftes ut. Rekkeverk på balkong trenger vedlikehold.	
Utbedringskostnader	
10 000 - 50 000	



Terrassebord på balkong er klare for utskiftning.

6.5 Vinduer og dører



Vindu med 1-lags glass inn til underetasjen.



Hoveddør.

Beskrivelse

1-lags glass i 5 av vinduene inn til underetasje.
2-lags glass på resten av vinduene og dørene med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

3 av vinduene til underetasjen er skiftet ut i senere tid.

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-2

Ytterdører har terskler som har begynnende råteskader.
Vinduer har værslitte overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold må iverksettes, men utskiftninger må også påregnes her etter hvert.



Bi-inngangsdør.



Terskel på dør inn til vaskekjeller har råteskader.

6.6 Yttervegger



Avskallinger på mnrvegger finnes flere steder.



Underside av terrasse bærer preg av alderen.



Grønske oppover kledningen.

Type fasade

Stående kledning

Stående kledning med over og underbord.
Liggende kledning i et felt under 3 av stue-vinduene.
Kledningen bærer preg av alderen.

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?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Kledning har startende råteskader noen steder, grønske og slitte overflater.
Det er ikke funksjonssvikt pr. idag, men vedlikehold og utskiftning må påregnes.



24. april 2025

Kledning på terrassesiden er soltørket og værslitt.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



24. april 2025

Type loft	Kaldtloft
Kaldtloft med adkomst via loftsluke.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Loft er vurdert i god teknisk stand. Ikke innredet. Ikke spor etter skadedyr på befaringsdagen. Ikke tegn til lekkasjer rundt pipe, eller andre steder på taket på befaringsdagen.	



6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Sorte plastrenner og nedløp.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
TG2 settes på grunn av anleggets alder. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak bygget med takstoler av tre. Tekket med sutaksplater, som er oppforet med strø og lekter. Dobbelkrummet takstein.	
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**

Takkonstruksjon med tekking fremstår i grei stand.
Ifølge hjemmelshaver er det skiftet takstein for ca. 20 år siden.
Normalt vedlikehold må påregnes.

6.10 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-2**

Snøfangere mangler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere snøfangere.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet.
Støpt gulv i underetasjen.

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

Ja

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

Ujevnheter og knirk registreres rundt om, dette må også forventes mtp. byggetid.

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Stål

Stålrør fra ovn som går inn i leca pipe.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Vedovn i stua.

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1

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-2
Kjøkkenet er funksjonelt slik det står, og har ikke større skader. Kjøkkenet er slitt, som man må kunne forvente mtp. alder. Det er ikke lekkasjesikring på kjøkkenet.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Etablere lekkasjesikring. Utskiftninger må påregnes.	

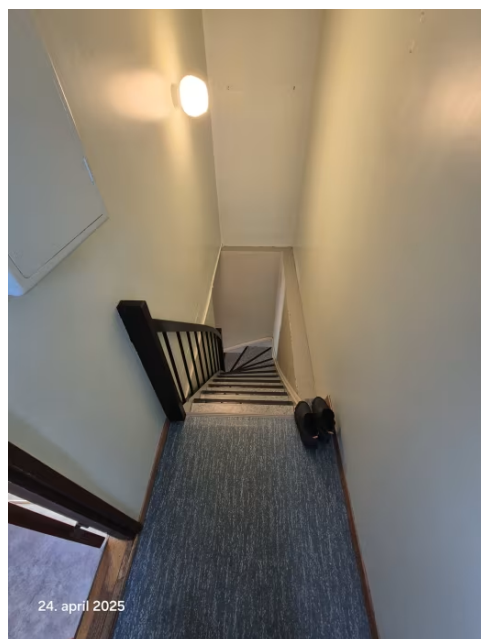
Avtrekk

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?	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?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

6.15 Trapp



Håndløper mangler.

Beskrivelse

Innvendig trapp fra 1.etasje ned til underetasjen.

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-3

Håndløper mangler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere håndløper.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.16 Trapp: Utvendig trapp

Beskrivelse

Utvendig trapp har setningsskade, og har sklidd ut.

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?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp	TG-3
Rekkverk og trapp må utbedres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Plastrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
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
TG2 settes på bakgrunn av anleggets alder.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

TG2 settes på bakgrunn av rørenes alder.
Det må forventes å måtte skifte ut vannrør, levetiden for kobber-rørene er utløpt.
Stoppekran er ikke merket.
Ikke lekkasjer på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Holde anlegget under oppsyn.

6.19 Elektrisk

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

Nei

Type sikringer

Skrusikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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-1**

Det er ikke gjort avvik annet enn at det ikke er et moderne anlegg.
Det understrekes at undertegnede ikke er fagmann innenfor området, og har kun gjort visuell inspeksjon.

6.20 Varmesentral



Utedelen til varmepumpa er værslitt.

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe i stua.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral	TG-2
TG 2 settes på bakgrunn av alder. Varmepumpens utedel bør også rengjøres.	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1984	
Størrelse	
200 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
TG2 settes på grunn av berederens alder. Utskiftning må påregnes.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Ventiler i ytterveggene.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.23 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Bad i 1.etasje. Belegg på gulv og våtromsplater på vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, born (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-3
Badet har ikke sluk i gulvet, men direkte avløp fra kabinett. Lekkasjevann har dermed ikke noe sluk å renne i.	
Anbefalte tiltak overflater	
Etablere sluk, samt fall mot sluk.	
Utbedringskostnader overflater	10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Rørgjennomføringer er ikke tette.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Rørgjennomføringer bør tettes.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Dysjkabinett, servant og WC.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
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
------------------------	-----

6.24 Kryp kjeller

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

6.25 Støttemur

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

6.26 Taktekking

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant