

Husbyvegen 226 7357 SKAUN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1950

BRA: 58 m²

BRA-i: 58 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

1

TG-2

10

TG-3

5

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 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/31157>

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

Yttervegger

Oppsummering

Det anmerkes stedvis synlige råteskader i hjørner på maskinlaftingen. Dette vil medføre svekkelser i konstruksjonen. På husets værutsatte veggflater bærer kledningen også preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. Videre registreres det råteskader på stående trepanel og åpninger i nedre del på kledningen og synlig isolasjon

Anbefalte tiltak

Tiltak må utføres som et strakstiltak før forverring.
På fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og endløp er oppført ufagmessig. Renner og spillblekk mangler også stedvis.

Anbefalte tiltak

Utskifting av takrenner må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Taktekking

Oppsummering

Det anmerkes løs papptekking, samt stedvis synlig innfesting. Det registreres også en del mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Mekaniske skader og noe ufagmessig utførelse anmerkes på metallplater. Det gjøres også oppmerksom på at overgang hoveddel og tilbygg har en utførelse som kan forårsake lekkasjer. Ingen tegn på lekkasjer blir registrert, men tækkingen har tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Tiltak vurderes å være nødvendig før skader oppstår.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere eller stigetrinn. Det er krav til snøfangere på glatte overflater.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må det etableres snøfanger/ stigetrinn i henhold til dagens krav.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales utført.

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

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres stedvis sprekker på gråsteinsmur. Vurderes til ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Det gjøres også oppmerksom på at grunnmur ikke er pusset/ slemmet.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

Krypkjeller

Oppsummering

Kontrollen er begrenset grunnet manglende adkomst til store deler av arealet, samt lagrede varer. Ingen vesentlige tilstandsvekkelser blir registrert, men synlige fuktmerker blir registrert i konstruksjonen og bør holdes under oppsyn for forverring.

Anbefalte tiltak

Adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas. Skader kan ikke utelukkes. Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet. Sørge for god utlufting.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.

Rekkverket måles til under 90 cm på et område.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer er på grunn av alder følgelig slitt. Det mangler et uteglass på et vindu.

TG 3 settes på glass som er tatt bort.

Anbefalte tiltak

Utskiftinger/ justeringer må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder/ ukjent oppbygging.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten. Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Videre blir det registrert råteskader på vindskibord og toppbord.

TG 2 settes grunnet eldre konstruksjon. TG 3 på fuktskader.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser, samt utskifting av fuktskadet vindskibord og topp bord bør utføres.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er en teglsteinspipe og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt rehabilitering etter opprinnelig byggeår.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Videre gjøres det oppmerksom på at det ikke er etablert topp på heldekkende pipebeslag. Det er ikke påbud med pipehatt på skorsteinen, men uten pipehatt vil vann og fuktighet kunne trenge ned i pipen og forkorte skorsteinens levetid. Anbefales etablert.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er oppgradert av ukjent dato og har normal aldringsmessig slitasje. Vurderes å være i bruksmessig god stand.

TG 2 settes med bakgrunn i standard og funksjonalitet.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekket fungerte etter en enkel test.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

Elektrisk

Oppsummering

Utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene. Ifølge tidligere eier ble det utført en el-kontroll 2014, men dokumentasjon er ikke fremskaffet.

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 eiltsyn) 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 elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering

Oppsummering

Det foreligger ingen historikk på om det er etablert drenering rundt bygget. Overløpsvann og avløp fra kjøkken er ført ut til terreng. Ikke videre vurdert.

Lovlighet

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.5.2025

Rapportdato
19.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Eljar Ness**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Marit Rosvold**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Rune Normannseth**

Telefon: **47380371**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag**

Epost: **rune@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Husbyvegen 226, 7357 Skaun**

Kommunenr: **5029**

Gårdsnr: **46**

Bruksnr: **8**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1950 - Bygget ble oppført i følge tidligere eier i 1950 og tilbygd på ukjent tidspunkt.**

Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Bygget er oppført i en etasje på støpt betong og pilarer på tilbygget. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med liggende trepanel. Taket har sal/ pulttaksform, tekket med metallplater og papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lagsglass

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 byggteknisk 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.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig	58	58	0	0	53
Anneks	13	0	13	0	0
Totalt m²	71	58	13	0	53

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	58	58	0	0	53
Totalt m²	58	58	0	0	53

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. Etasje	67	58	9
Totalt m²	67	58	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	58	58	0	Entre, toalettrom, 2 soverom, stue, kjøkken, stue.	Vedbod.
Totalt m²	58	58	0		

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	13	0	13	0	0
Totalt m²	13	0	13	0	0

Kommentar til arealberegning

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

Anneks blir målt/ avrundet til ca. 13 m² og medtatt som BRA-E.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering

TG-IU

Det foreligger ingen historikk på om det er etablert drenering rundt bygget. Overløpsvann og avløp fra kjøkken er ført ut til terreng. Ikke videre vurdert.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur

Ringmur, Annet

Grunnmur i støpt betong/ gråsteinsmur og tilbygd del er etablert på pilarer.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres stedvis sprekker på gråsteinsmur. Vurderes til ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Det gjøres også oppmerksom på at grunnmur ikke er pusset/ slemmet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse

Det er en kryprom under deler av bygget med adkomst via dør under terrasse.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Målingen viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Kontrollen er begrenset grunnet manglende adkomst til store deler av arealet, samt lagrede varer. Ingen vesentlige tilstandsvekkelser blir registrert, men synlige fuktmerker blir registrert i konstruksjonen og bør holdes under oppsyn for forverring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas. Skader kan ikke utelukkes. Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet. Sørg for god utlufting.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type Balkong

Terrasse/ veranda er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Tidligere eier opplyste at verandaen ble oppført i 2016. Overflater opplyses behandlet mai 2025.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Nei

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

Er det krav til rekkverk? Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? Ja

Er balkong / terrassen teknet? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.

Rekkverket måles til under 90 cm på et område.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer på tilbygget er fra 1981. Utover dette er vinduer trolig fra byggeåret. Ytterdør er skiftet etter byggeåret på ukjent tidspunkt.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer er på grunn av alder følgelig slitt. Det mangler et uteglass på et vindu.	
TG 3 settes på glass som er tatt bort.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftninger/ justeringer må påregnes.	

6.6 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning
Veggkonstruksjon er oppført i maskinlaft/ treverk, utvendig kledd liggende, samt innslag av stående trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger**TG-3**

Det anmerkes stedvis synlige råteskader i hjørner på maskinlaftingen. Dette vil medføre svekkelser i konstruksjonen. På husets værutsatte veggflater bærer kledningen også preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. Videre registreres det råteskader på stående trepanel og åpninger i nedre del på kledningen og synlig isolasjon

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak må utføres som et strakstiltak før forverring.
På fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Innredet loft (lukket konstruksjon)

Er loftet innredet etter byggeår?

Nei

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-2**

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder/ ukjent oppbygging.

6.8 Renner og nedløp



Type

Plast

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Renner og nedløp er skiftet på ukjent dato.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

Oppsummering av renner og nedløp**TG-3**

Takrenner og endløp er oppført ufagmessig. Renner og spillblekk mangler også stedvis.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av takrenner må påregnes.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.9 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon

Saltak, Pulttak

Inspisert fra

På tak

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

Ja

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

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Det registreres svai/nedbøy i takflaten. Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Videre blir det registrert råteskader på vindskibord og toppbord.

TG 2 settes grunnet eldre konstruksjon. TG 3 på fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser, samt utskifting av fuktskadet vindskibord og topp bord bør utføres.

6.10 Taktekking



Type tekking

Metallplater, Pappshingel

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Metallplater er utført på 2010-tallet og pappshingel av ukjent dato.

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?

Nei

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

Ja

Oppsummering av taktekking**TG-3**

Det anmerkes løs papptekking, samt stedvis synlig innfesting. Det registreres også en del mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Mekaniske skader og noe ufagmessig utførelse anmerkes på metallplater. Det gjøres også oppmerksom på at overgang hoveddel og tilbygg har en utførelse som kan forårsake lekkasjer. Ingen tegn på lekkasjer blir registrert, men tekkingen har tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak vurderes å være nødvendig før skader oppstår.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.11 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?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak**TG-3**

Det er ikke montert snøfangere eller stigetrinn. Det er krav til snøfangere på glatte overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må det etableres snøfanger/ stigetrinn i henhold til dagens krav.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-3**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser anbefales utført.

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

Utbedringskostnader**Under 10 000**

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Tegl

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Åpen peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
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-2
Pipa er en teglsteinspipe og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt rehabilitering etter opprinnelig byggeår. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Videre gjøres det oppmerksom på at det ikke er etablert topp på heldekkende pipebeslag. Det er ikke påbud med pipehatt på skorsteinen, men uten pipehatt vil vann og fuktighet kunne trenge ned i pipen og forkorte skorsteinens levetid. Anbefales etablert.	

6.14 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
Kjøkkeninnredningen er oppgradert av ukjent dato og har normal aldringsmessig slitasje. Vurderes å være i bruksmessig god stand. TG 2 settes med bakgrunn i standard og funksjonalitet.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekket fungerte etter en enkel test.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.	

6.15 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?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende brannslukkerutstyr
Er det skader på røykvarsler?	Nei

6.16 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
Sikringsskap opplyses etablert av tidligere eier i 2008.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene. Ifølge tidligere eier ble det utført en el-kontroll 2014, men dokumentasjon er ikke fremskaffet.

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 øltilsyn) 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 elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.17 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.18 Øvrig: Anneks

**Beskrivelse**

Annekset er oppført på ukjent tidspunkt og er en enkel trekonstruksjon oppført på pilerer førte til grunn. Taket har saltaksform, tekket med papp. Vinduer i koblet utførelse.

Det anmerkes skjevheter på gulv på ca 30 mm. Videre er det mye mose på taket som anbefales fjernet som et forebyggende tiltak. Utover dette fremstår bygget kun med bruks/ aldringsmessige slitasjer. Bygget er ikke videre vurdert.

6.19 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant