

Husbyvegen 225 7357 SKAUN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1915

BRA: 152 m²

BRA-i: 152 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

18

TG-3

4

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/30937>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Det foreligger ingen historikk om boligens drenering og utvendige fuktsikring er oppgradert/ etablert. Da det trolig ikke er etablert noen form for drenering / fuktsikring av grunnmur må fuktvandring gjennom grunnmur og fra grunnen påregnes. Det ble registrert synlig fukt etter fuktgjennomgang fra grunnmur.

Hoveddel av terrenget rundt boligen har fall fra grunnmur. I et begrenset område har terrenget fall inn mot grunnmuren.

Anbefalte tiltak

Ingen umiddelbare tiltak vurderes påkrevd slik det fremstår på befaringstidspunktet. Drenering må likevel vurderes skiftet/ etablert og kjeller bør holdes under observasjon. Ved forverring må tiltak utføres.

På generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller bort fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Utstyr på tak

Oppsummering

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må det etableres snøfanger og godkjent takstige 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 mellom 15 og 40 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

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

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom: Bad

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader grunnet vannsøl på baderomsinnredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Utbedringskostnader sanitærutstyr: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss i grunnmur, men utover dette er kontroll av grunnmur begrenset da deler av grunnmur er tildekket med fritt eksponert isopor. Vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Isopor er et brannbart materialet og må tildekkes med et ikke brennbart materiale. TG 3.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Krypkjeller

Oppsummering

Det ble stedvis observert fuktinntrekk. Dette kan som tidligere nevnt være en indikasjon på tidvis fuktgjennomgang gjennom grunnmuren. Forholdet vurderes ikke å ha konstruksjons- / eller bruksmessig betydning av arealet slik det fremstår på befaringstidspunktet forutenom begrensningen området vil ha med tanke på lagring av fuktømfintelige varer. Uavhengig av dette anbefales et en løpende observasjon. Ved eventuell negativ utvikling må det påregnes behov for tiltak. Det var på befaringsdagen ingen indikasjoner på råte/ fuktskader på bærende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det presiseres at en slik konstruksjon er en risikokonstruksjon, som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Løpende observasjon anbefales.

Det anbefales å etablere plast mot grunn for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Balkong, terrasse, platting: Utetrapp

Oppsummering

Utvendig trapp er oppført i betong. Det anmerkes en del sprekkdannelse i trappen, noe som antas å skyldes bevegelser som følge av rustspreng i eventuelt armeringsjern. Alternativt bevegelser som følge av frost.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales og vedlikehold/ utbedringer må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer er fra 1977 og har følgelig bruksmessige slitasjer. Enkelte glass er fjernet fra innsiden. Ytterdør har etablert katteluke.

Ved funksjonstest av vinduer, ble det stedvis registrert treghet ved åpne/lukkemekanisme, og det vil være behov for justeringer for at disse skal gå friksjonsfritt.

På grunn av alder er følgelig pakninger noe harde/uttørket på enkelte vinduer og har følgelig en redusert tettefunksjon. På enkelte vinduer ble det også stedvis registrert misfarging på vindusramme/karm, trolig pga kondens. Vurderes å være av kosmetisk betydning, men en overflatebehandling bør likevel vurderes. Det ble ikke observert punkterte glass. Undertegnede har ikke vurdert dette videre, da det tidvis er vanskelig å påvise. Med tanke på alder er imidlertid risikoen for dette i tiden som kommer økende og løpende observasjoner anbefales.

TG 2 settes med bakgrunn i alder/ slitasje.

Anbefalte tiltak

En utskifting av vinduer er påregnelig.

Yttervegger

Oppsummering

På husets værutsatte veggflater bærer kledningen preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Museklosser mellom underbord tetter ut mot overbord slik at tilstrekkelig ventilering ikke oppnås. Dette er ugunstig da eventuell fukt som kan oppstå i veggen pga inndriv av nedbør og eventuell kondensering, får sen uttørking med påfølgende fare for fuktskade i veggen.

TG 3 settes på enkelte bord med fuktskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en oppgradering kombinert med kontroll med tanke på eventuelle skjulteskader i bakenforliggende konstruksjoner for eventuelle følgeskader.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Hoveddel

Oppsummering

Loftet er et kaldloft med synlig trekonstruksjon på, tak og vegger. Det registreres synlige misfarginger stedvis på taktro/ sperrer, uten å måle skadelige verdier på befaringsdagen. Ingen aktive lekkasjer eller skader ble registrert.

Dampspørre var ikke vanlig å benytte på den tid boligen ble oppført. Det registreres at midtre del av boligen ikke har etablert dampspørre. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at det kan oppstå varmetap ut til kald konstruksjon med påfølgende fare for kondensering og ising i takrenner.

Det registreres spor etter mus på loft. Det er ikke kjent om dette har vært et problem eller om det har vært aktivitet i konstruksjoner. Ingen tegn til aktivitet på befaringsdagen, men det gjøres likevel oppmerksom på forholdet.

TG 2 grunnet alder/ oppbygging.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll på kaldloft som et forebyggende tiltak.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Tilbygg

Oppsummering

Takkonstruksjonen på tilbygd del er en lukket konstruksjon og lar seg ikke forsvarlig inspisere uten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg. Tenker da spesielt på dampspørre i himling og ventilering av takkonstruksjonen. Ingen svikt registreres på befaringsdagen.

TG 2 settes med bakgrunn i alder/ ukjent oppbygging.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Ved en visuell kontroll av taket på loft og utvendig ble det ikke registrert symptom på svekkelser. Grunnet alder og byggemåte så er det påregnelig med stedvis skjevheter. Vindskier og vannbord med beslag ble skiftet av tidligere eier i 2012.

TG 2 grunnet alder.

Taktekking

Oppsummering

Ingen tegn på lekkasjer blir registrert, men tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll på loft som et forebyggende tiltak.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Kontrollen ble begrenset til visuelle observasjoner mot synlige deler av pipa uten å registrere tegn til sprekker eller skader på befaringsdagen. Pipa er en teglsteinspipe og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt rehabilitering etter opprinnelig byggeår. Sotluke ble påvist i krypkjeller.

Anbefalte tiltak

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe og ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Trapp

Oppsummering

Det anmerkes at rekkverk på loft er lavt og har lysåpninger over dagens anbefalte krav på 10 cm. Videre er det ikke montert rekkverk håndløper på trappen.

Anbefalte tiltak

Disse kravene ble gjeldene i 1987, og var ikke gjeldene ved byggeår, slik at dette ikke er en feil eller mangel. Forholdet anbefales likevel utbedret på generelt grunnlag med tanke på sikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.

Lufting av avløpsnett ikke er ført over yttertak, men avsluttes med en vakum/ durgventil plassert på bad. Dette betraktes å være en sekundær løsning, men kan i de fleste tilfeller være en funksjonell løsning.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

Vannledninger

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Det gjøres likevel oppmerksom på at vannrør i kryprom kan festes bedre og at det ble registrert kondens på vannrør. Stoppekran er plassert i krypkjeller og fungerte som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

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. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.

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 og framlagt dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Det måles tilnærmet flatt gulv med lokalt fall mot slukene.

.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et plastsluk og det registreres banemembran(gulvbelegg). Ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler imidlertid tilluft ved dør og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig(yttervegger). Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Lovlighet

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Deler av etasjehøyden på loft er under målbar etasjehøyde på 1,9 meter. Arealet er likevel innlemmet i boligens areal grunnet standard, anvendbarhet og at arealet fyller sin funksjon som gangareal og soverom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.5.2025

Rapportdato
14.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Eljar Ness**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Marit Rosvold**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Husbyvegen 225, 7357 Skaun**

Kommunenr: **5029**

Gårdsnr: **46**

Bruksnr: **1**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1915 - Boligen er opprinnelig oppført i 1915 og senere tilbygd i 1981.**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Boligen er oppført i 2. etasjer over kryprom, samt adkomst til kaldloft. Grunnmur er av gråsteinsmur på hoveddelen og støpt betong eller lignende på tilbygget(bad). Veggkonstruksjonen er oppført i tre, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform på hoveddelen og pultaksform på tilbygget, tekket med metallplater. Etasjeskillet er et trebjelkelag/ stubbloftskonstruksjon. 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 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.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	152	152	0	0	9
Driftsbygning	372	0	372	0	0
Stabbur	92	0	92	0	17
Uthus	55	0	55	0	0
Redskapsbod	83	0	83	0	0
Totalt m²	754	152	602	0	26

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	81	81	0	0	9
2. Etasje/ loft	71	71	0	0	0
Kjeller	0	0	0	0	0
Totalt m²	152	152	0	0	9

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	30	0	30
Totalt m²	30	0	30

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	81	81	0	Entre, kjøkken, bad, 2 stuer.	
2. Etasje/ loft	71	64	7	5 soverom, gang/ trapp, gang, trapperom.	Bod, kott.
Totalt m²	152	145	7		

Bygning: Driftsbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	186	0	186	0	0
2. Etasje	186	0	186	0	0
Totalt m²	372	0	372	0	0

Bygning: Stabbur

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	34	0	34	0	17
2. Etasje	34	0	34	0	0
Loft	24	0	24	0	0
Totalt m²	92	0	92	0	17

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	55	0	55	0	0
Totalt m²	55	0	55	0	0

Bygning: Redskapsbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	83	0	83	0	0
Totalt m²	83	0	83	0	0

Kommentar til arealberegning

Tilleggsbygninger er målt/ avrundet og medtatt som BRA-E.

Areal i kjeller/ kryprom er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	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?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
Det foreligger ingen historikk om boligens drenering og utvendige fuktsikring er oppgradert/ etablert. Da det trolig ikke er etablert noen form for drenering / fuktsikring av grunnmur må fuktvandring gjennom grunnmur og fra grunnen påregnes. Det ble registrert synlig fukt etter fuktgjennomgang fra grunnmur. Hoveddel av terrenget rundt boligen har fall fra grunnmur. I et begrenset område har terrenget fall inn mot grunnmuren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ingen umiddelbare tiltak vurderes påkrevd slik det fremstår på befaringstidspunktet. Drenering må likevel vurderes skiftet/ etablert og kjeller bør holdes under observasjon. Ved forverring må tiltak utføres. På generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller bort fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Grunnmuren er oppført i gråsteinsmur og er fritt eksponert i kjeller.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Det registreres riss i grunnmur, men utover dette er kontroll av grunnmur begrenset da deler av grunnmur er tildekket med fritt eksponert isopor. Vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Isopor er et brannbart materialet og må tildekkes med et ikke brennbart materiale. TG 3.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse

Kjelleren har to kryp kjellere med adkomst via luke/ trapp på kjøkken og luke på yttervegg mot sør. Gulv mot vest har et støpt dekke og gulv mot øst er et jordgulv. Vegger er fritt eksponert mur.

Det gjøres oppmerksom på at deler av etasjeskille ikke lot seg inspisere grunnet ingen tilgjengelighet i krypareal. Skader kan ikke utelukkes.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i kryp kjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Ja

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

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

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av kryp kjelleren?

Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Ved fuktsøk i fritt eksponerte gulvåser under kjøkken ble det registrert forhøyde fuktindikasjoner uten at det ble registrert tegn som tilsier skader med behov for strakstiltak.

Oppsummering av kryp kjeller

Det ble stedvis observert fuktinntrekk. Dette kan som tidligere nevnt være en indikasjon på tidvis fuktgjennomgang gjennom grunnmuren. Forholdet vurderes ikke å ha konstruksjons - / eller bruksmessig betydning av arealet slik det fremstår på befaringstidspunktet forutenom begrensningen området vil ha med tanke på lagring av fuktømfintelige varer. Uavhengig av dette anbefales et en løpende observasjon. Ved eventuell negativ utvikling må det påregnes behov for tiltak. Det var på befaringsdagen ingen indikasjoner på råte/ fuktskader på bærende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det presiseres at en slik konstruksjon er en risikokonstruksjon, som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Løpende observasjon anbefales.

Det anbefales å etablere plast mot grunn for å redusere luftfuktigheten i rommet.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Type	Terrasse
Markterrasse med utgang fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen opplyses etablert i 2020.	
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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Utetrapp

Type	Terrasse, Annet
Trapp ved hovedinngang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Utvendig trapp er oppført i betong. Det anmerkes en del sprekkdannelser i trappen, noe som antas å skyldes bevegelser som følge av rustspreng i eventuelt armeringsjern. Alternativt bevegelser som følge av frost.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Løpende observasjoner anbefales og vedlikehold/ utbedringer må påregnes.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Boligens vinduer er datert 1977. Ytterdør av ukjent dato. Balkongdør fra 2020.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer er fra 1977 og har følgelig bruksmessige slitasjer. Enkelte glass er fjernet fra innsiden. Ytterdør har etablert katteluke. Ved funksjonstest av vinduer, ble det stedvis registrert tregghet ved åpne/lukkemekanisme, og det vil være behov for justeringer for at disse skal gå friksjonsfritt. På grunn av alder er følgelig pakninger noe harde/uttørket på enkelte vinduer og har følgelig en redusert tettefunksjon. På enkelte vinduer ble det også stedvis registrert misfarging på vindusramme/karm, trolig pga kondens. Vurderes å være av kosmetisk betydning, men en overflatebehandling bør likevel vurderes. Det ble ikke observert punkterte glass. Undertegnede har ikke vurdert dette videre, da det tidvis er vanskelig å påvise. Med tanke på alder er imidlertid risikoen for dette i tiden som kommer økende og løpende observasjoner anbefales. TG 2 settes med bakgrunn i alder/ slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av vinduer er påregnelig.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjon er oppført i treverk, utvendig kledd med stående trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledningen ble oppgradert/ skiftet av en tidligere eier i 1977 / 78. Det ble også foretatt utskiftinger av enkelte bord og overflatebehandling i 2012/ 2021.	
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?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
På husets værutsatte veggflater bærer kledningen preg av å være noe værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Museklosser mellom underbord tetter ut mot overbord slik at tilstrekkelig ventilering ikke oppnås. Dette er ugunstig da eventuell fukt som kan oppstå i veggen pga inndriv av nedbør og eventuell kondensering, får sen uttørking med påfølgende fare for fuktskade i veggen. TG 3 settes på enkelte bord med fuktskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales en oppgradering kombinert med kontroll med tanke på eventuelle skjulteskader i bakenforliggende konstruksjoner for eventuelle følgeskader.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging): Hoveddel

Type loft	Kaldtloft
Adkomst til kaldloft via luke.	
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 utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Loftet er et kaldloft med synlig trekonstruksjon på, tak og vegger. Det registreres synlige misfarginger stedvis på taktro/ sperrer, uten å måle skadelige verdier på befaringsdagen. Ingen aktive lekkasjer eller skader ble registrert. Dampsperre var ikke vanlig å benytte på den tid boligen ble oppført. Det registreres at midtre del av boligen ikke har etablert dampsperre. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at det kan oppstå varmetap ut til kald konstruksjon med påfølgende fare for kondensering og ising i takrenner. Det registreres spor etter mus på loft. Det er ikke kjent om dette har vært et problem eller om det har vært aktivitet i konstruksjoner. Ingen tegn til aktivitet på befaringsdagen, men det gjøres likevel oppmerksom på forholdet. TG 2 grunnet alder/ oppbygging.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll på kaldloft som et forebyggende tiltak.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging): Tilbygg

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-2	
Takkonstruksjonen på tilbygd del er en lukket konstruksjon og lar seg ikke forsvarlig inspisere uten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg. Tenker da spesielt på dampsperre i himling og ventilering av takkonstruksjonen. Ingen svikt registreres på befaringsdagen.	
TG 2 settes med bakgrunn i alder/ ukjent oppbygging.	

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp ble opplyst å være fra 2012 av tidligere eier.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-1	
Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.	

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltaksform der eldre del er oppført som åstakskonstruksjon.	
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	
Ved en visuell kontroll av taket på loft og utvendig ble det ikke registrert symptom på svekkelser. Grunnet alder og byggemåte så er det påregnelig med stedvis skjevheter. Vindskier og vannbord med beslag ble skiftet av tidligere eier i 2012.	
TG 2 grunnet alder.	

6.12 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Utvendig tak er tekket med metallplater. Undertaket består av taktro med sekundærtekking av papp	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekkingen ble opplyst skiftet i 1991 av tidligere eier. Pipebeslag ble skiftet rundt 2012/ 13.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
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-2
Ingen tegn på lekkasjer blir registrert, men tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll på loft som et forebyggende tiltak.	

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?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må det etableres snøfanger og godkjent takstige i henhold til dagens krav.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag og består i hovedsak av gulvåser med bordgulv og stubbloft. Etasjeskilleren er avstivet med stag fra bærekonstruksjonen på loft.	
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 mellom 15 og 40 mm, i tillegg til lokale skjevheter.	
Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Pipa er en teglsteinspipe fra byggeår.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er etablert vedovn på stue(2005/06).	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert 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

Kontrollen ble begrenset til visuelle observasjoner mot synlige deler av pipa uten å registrere tegn til sprekker eller skader på befaringsdagen. Pipa er en teglsteinspipe og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt rehabilitering etter opprinnelig byggeår. Sotluke ble påvist i krypkjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe og ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feiveesen.

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkenet opplyses oppgradert i 1997 har laminat på gulv og malt panel på vegg. Innredning med benkeplate i heltre/ laminat og flis på vegg over benkeplate. Utstyrt med oppvaskkum, opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen

Kjøkkeninnredningen har normal aldringsmessig slitasje og vurderes å være i bruksmessig god stand. Det gjøres likevel oppmerksom på nedsenk på gulv ved vindu som mest sannsynlig stammer fra tidligere vannsøl. Ingen fukt på befaringsdagen og er til orientering.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekket fungerte etter en enkel test.

6.17 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?	Ja
--	----

Deler av etasjehøyden på loft er under målbar etasjehøyde på 1,9 meter. Arealet er likevel innlemmet i boligens areal grunnet standard, anvendbarhet og at arealet fyller sin funksjon som gangareal og soverom.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

6.18 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
----------------------------	-----

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
-----------------------------------	----

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
-----------------------------------	----

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
---	-----

Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
--------------------------------	----

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av trapp

TG-2

Det anmerkes at rekkverk på loft er lavt og har lysåpninger over dagens anbefalte krav på 10 cm. Videre er det ikke montert rekkverk håndløper på trappen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Disse kravene ble gjeldene i 1987, og var ikke gjeldene ved byggeår, slik at dette ikke er en feil eller mangel. Forholdet anbefales likevel utbedret på generelt grunnlag med tanke på sikkerhet.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Boligen er tilknyttet privat vann med avløp til privat septikk. Eier opplyser at det ble etablert nytt minirensesanlegg i 2022/ 23.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
--	----

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/ kjøkken. Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
--	----

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
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. Lufting av avløpsnettet ikke er ført over yttertak, men avsluttes med en vakum/ durgoventil plassert på bad. Dette betraktes å være en sekundær løsning, men kan i de fleste tilfeller være en funksjonell løsning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Boligen er tilknyttet privat vann med avløp til privat septikk.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
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
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Det gjøres likevel oppmerksom på at vannrør i kryprom kan festes bedre og at det ble registrert kondens på vannrør. Stoppekran er plassert i krypkjeller og fungerte som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.	

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
Blant annet nytt sikringsskap etter byggeåret. Videre er det utført enkelte andre arbeider de siste årene.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. 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 og framlagt dokumentasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.	

Type anlegg	Varmpumpe
Varmpumpe ble opplyst av tidligere eier å være etablert i 2011. Pumpen er av typen luft-luft og plassert på stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Kun rengjøring.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Det opplyses at anlegget fungerer som tiltenkt. Varmpumpe er ikke videre vurdert/funksjonstestet. Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år. Dette til orientering. Levetidsbetraktninger ut fra alder på utstyret og det miljø det brukes i, har ofte stor betydning for det en kan forvente av driftstid. Alt teknisk utstyr har normalt behov for løpende serviceintervaller for å unngå driftsstans.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kryprom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1999	
Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
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
Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og klaffventiler på yttervegg.

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

6.25 Våtrom: Bad

**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Fis på gulv og malt glassfiberstrie/ sokkelflis på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet opplyses oppgradert i 2007 som egeninnsats av tidligere eier. Dusjkabinett opplyses etablert i 2025.

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?

Ja

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-2**

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Det måles tilnærmet flatt gulv med lokalt fall mot slukene.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

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? 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

Sluket er et plastsluk og det registreres banemembran(gulvbelegg). Ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggearbeid.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyrt med dusjkabinett, wc, opplegg for vaskemaskin, servant og utslagsvask.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sisterner til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-3

Det er fuktskader grunnet vannsøl på baderomsinnredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Utbedringskostnader sanitærutstyr

Under 10 000

Ventilasjon

Type ventilerings Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler imidlertid tilluft ved dør og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt

TG-IU

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjonen ikke er tilgjengelig(yttervegger). Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.26 Øvrig: Stabbur



Beskrivelse

Bygget er oppført på støpte punktfundament. Veggkonstruksjonen er av tre, utvendig kledd med stående kledning. Taket har saltaksform, tekket med metallplater. Vinduer med enkeltglass av eldre årgang og labankdører av nyere årgang. Tidligere eier opplyste at svillstokken ble skiftet i 2008 og bordkledningen/ vindskier ble skiftet i 2013.

Det registreres stedvis behov for utvendig vedlikehold. Utover dette vurderes stabburet å være i bygningsmessig tilfredsstillende stand alder tatt i betraktning. Bygget er ikke videre vurdert.

6.27 Øvrig: Redskapsbygg



Beskrivelse

Bygget er oppført i 2003 med støpt plate på mark. Veggkonstruksjoner i tre, utvendig kledd med stående kledning. Taket har saltaksform, tekket med metallplater. Vinduer med 2 - lagsglass og dør i tett utførelse.

Bygget fremstår uten vesentlige tegn som krever tiltak. Bygget er ikke videre vurdert.

6.28 Øvrig: Uthus/ matstu



Beskrivelse

Uthuset er oppført på et ukjent tidspunkt på en ringmur av gråstein. Deler av grunnmuren er skiftet med lecastein etter byggeåret. Veggkonstruksjoner i tre / tømmer, der deler er kledd med stående kledning. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Vinduer med enkeltglass og plassbygde labankdører.

Bygget bærer preg av alder og et etterslep på vedlikeholdet og kostnader på vedlikehold må påregnes. Bygget er ikke videre vurdert.

6.29 Øvrig: Driftsbygning



Beskrivelse

Bygget er oppført på en ringmur av gråstein. Veggkonstruksjoner og etasjeskillere er av tre. Deler av areal i driftsbygningens hovedplan har grusdekke. Ytre fasader er kledd med stående kledning. Taket har saltaks form, tekket med metallplater. Vinduer med enkeltglass, plassbygde labankdører og skyveporter. Tidligere eier opplyste at deler av utvendig trekledning, undertak og taktekking ble skiftet i 2005.

Det anmerkes at deler av utvendig kledning har råteskade og stedvis værslitte overflater. Videre er kledningen stedvis utført ufagmessig. Utover dette fremstår bygget å være i bygningsmessig tilfredsstillende stand. Uavhengig av dette må det påregnes løpende vedlikehold både med tanke på tilstand på utvendig kledning, samt byggets alder.

Vedlikeholdet må settes i sammenheng med fremtidig bruk av bygget

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant