

Eida 354

7877 HØYLANDET

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1954

BRA: 140 m²

BRA-i: 140 m²



Samlet vurdering

TG-0

9

TG-1

9

TG-2

10

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, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/17129>

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige 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

Taktekking: Tilbygg.

Oppsummering

Det registreres rust i takplater og delvis noen bulker og løsnet innfesting/spiker.

Anbefalte tiltak

Taktekkingen kan forventes behov for oppgradering. Ennå ingen tegn til lekkasjer.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

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

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn: Gulv 2. etg.

Oppsummering

Det registreres stedvis knirk.

Det registreres skjevhet i soverom hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 30 mm.

Skyldes at bjelkelaget henger igjen ved murpipe når resten siger. Har vært slik i lang tid og anses som stabilt nå.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Trapp: Kjellertrapp.

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Terreng rundt boligen er delvis flatt øvre side, ellers noe fall fra mur. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Med et nedløp ved inngang satt på terreng.

Som det var i kjeller ved befaring ikke noe som tyder på problemer med fuktig grunn med konsekvenser for konstruksjoner over.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres stedvis noen sprekker riss/ sprekker og mindre forvittringer i grunnmuren.

Registrerte sprekker vurderes ikke å være av vesentlig betydning.

Bemerket at det ikke har vært inspeksjon i kryperom grunnet manglende adkomst.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ingen synlige skader i trekonstruksjoner.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking.

Vinduer og dører: Vinduer.

Oppsummering

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Yttervegger: Ikke oppgradert.

Oppsummering

Det registreres sprekker i fasadene.

Lufting ser ut til å være noe begrenset, men etablert musesperre.

Kledninga delvis med en del sprekker hvor det ikke kan utelukkes råte på utsatte område som ender over vinduer og ned mot tilbygde tak.

Oppgraderinger kan på sikt bli aktuelt.

Alt av fasader overflatebehandlet i 2022.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres en del muselort under isolasjon og delvis over. Kan skyldes hendelser før det ble etablerte musesperre bak/under bordkledning.

Det er isolert (mindre enn dagens måte) ned mot oppholdsrom og trolig i skråhimlinger i forbindelse med skiftning av taktekking. Benyttet undertak som diffusjonsåpent som det kan isoleres mot.

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon hvor det mangler bør etableres.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

En side kledd, men etablert ekstra mur mellom.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Ikke behov ennå iflg kontroll.

Trapp

Oppsummering

Det vil bli monterte nytt rekkverk på loftgang før salg.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør uten kjennskapen til alder og kan være noen år. Med septikk av betong på gårdsplass med ny treluke over.

Kloakk er ikke luftet over tak, noe som kan medføre at vannlås suges tomme og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen.

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

Opplyses å fungere som ønsket.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Plassert i rom med sluk.

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Bygningsdeler med TG-IU

Krypkjeller

Oppsummering

Det er kryperom under tilbygg uten inspeksjonsmuligheter. Med ventiler i mur. Med tettet åpning i mur mellom kjeller og kryperom.

Anbefalte tiltak

Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Er ikke med planskisser for hele boligen i arkiv.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.5.2024

Rapportdato
22.5.2024

Hjemmelshavere

Navn: Mona Kristin Vikan.

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Sverre Kvaløsæter.
Firma: Takst-Forum Trøndelag as
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.

Telefon: 40004460
Epost: sverre@tft.no



Informasjon om boligen

Adresse: Eida 354, 7877 Høylandet

Kommunenr: 5046 Gårdsnr: 93 Bruksnr: 31 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1954 - Tilbygd i 1974-1982

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen beliggende med utsikt mot Grongstadvatnet ca. 10 km fra Høylandet. Som eiet tomt på 274,9 m2 som litt hellende med romslig singelbelagt gårdsplass og større plen omkranset med nytt stakitt av pvc. Delvis tilgrenset dyrket mark og natur med vegetasjon uten nære naboer.

Opprinnelig bebyggelse som bolig på en og en halv etasje over kjeller, tilbygd noe på en etasje i 1974 og 1984 med alt på grunnmur av betong. Fasader med stående bordkledning delvis av nyere dato. Tak med saltaks fasong med takteking av metallplater med noe av nyere dato. Oppvarming av vedovn og varmepumpe luft/luft. Boligen har vært en del oppgraderinger i 2022.

Med uthus av eldre dato satt på steiner på terreng. Ellers av trekonstruksjon med utvendig stående kledning delvis med dårlig stand. Tak med saltaks fasong med takteking eldre metallplater. Takrenner av eldre enkle plastrenner.

Hovedplan på ca. 28 m2 med avdelt rom som bar på 13m2. Med hemserom over med målbar romhøyde 23 m2. som hensettingsplass.

Med altaner på ca. 22 m2 med tak over.

Grunnet tilbygginger og delvis etterisolering med ukjent omfang isolasjon er siste tilbyggingsår, 1984 benyttet som byggeår i energiattest for å fange opp forbedringer etter opprinnelig byggeår. Ikke mulig med rett energiattest med så mye ukjent, så avvik kan forventes.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2008	Skiftet takteking, takrenner og undertak opprinnelig del	Nei
2022	Utforet og ekstra isolert to yttervegger og påsatt ny bordkledning. Skiftet ytterdør, altandør og fire vinduer.	Ja
2004	To vinduer på stue skiftet 2004.	Nei
2022	Bygd større altan.	Ja
2022	Nytt badrom og kjøkken med nødvendige vann og avløpsrør samt omfattende oppgradering av innvendige overflater.	Ja
2022	Skiftet sikringsskap og mye av el-installasjon på hovedplan.	Ja
2022	Montert ny vedovn og kontroll av murpipe. Service varmepumpe.	Ja

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 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. Rombenevnelser 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.	140	140	0	0	26
Uthus.	51	0	51	0	22
Totalt m²	191	140	51	0	48

Bygning: Enebolig.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	36	36	0	0	0
1. etasje	70	70	0	0	26
Kjeller	34	34	0	0	0
Totalt m²	140	140	0	0	26

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	38	36	2
Totalt m²	38	36	2

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	36	36	0	Gang, tre soverom.	
1. etasje	70	67	3	Vf, gang, bad, stue/kjøkken. Det er ikke fratrukket arealer for kjellertrapp.	Bod.
Kjeller	34	0	34		Tre kjellerom.
Totalt m²	140	103	37		

Bygning: Uthus.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	23	0	23	0	0
1. etasje	28	0	28	0	22
Totalt m²	51	0	51	0	22

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	28	23	5
Totalt m²	28	23	5

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	23	0	23		Et luftig lagerrom.
1. etasje	28	0	28		Som et innredet rom/bar og et luftig bodrom. Tilbygd mindre rom bak for hunder ikke medregnet. Med luftegård for hunder ved siden.
Totalt m²	51	0	51		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Ringmur for kjeller opprinnelig del og et kryperom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Ikke noe som tyder på etablert drenering.	
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?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
<p>Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.</p> <p>Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.</p> <p>Terreng rundt boligen er delvis flatt øvre side, ellers noe fall fra mur. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.</p> <p>Med et nedløp ved inngang satt på terreng.</p> <p>Som det var i kjeller ved befarig ikke noe som tyder på problemer med fuktig grunn med konsekvenser for konstruksjoner over.</p>	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Med kjeller under opprinnelig del. Tilbygd stue med kryperom under uten adkomst. Kan se ut som tilbygd inngang med bad er med støpt gulv på oppfylt grunn.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Grunnmur opprinnelig del av betong delvis med treullsementplater innvendig stedvis pusset.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-2**

Det registreres stedvis noen sprekker riss/ sprekker og mindre forvittringer i grunnmuren. Registrerte sprekker vurderes ikke å være av vesentlig betydning. Bemerket at det ikke har vært inspeksjon i kryperom grunnet manglende adkomst.

6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av kryp kjeller**TG-IU**

Det er kryperom under tilbygg uten inspeksjonsmuligheter. Med ventiler i mur. Med tett åpning i mur mellom kjeller og kryperom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til kryp kjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Grovkjeller

Med grovkjeller under opprinnelig del.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Nei

Oppsummering av rom under terreng**TG-2**

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ingen synlige skader i trekonstruksjoner.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type

Terrasse

Med altan på side mot veien bygd i 2022 av trekonstruksjon med spaltet dekke og stående rekkverk som lekter.

Også en altan som del av adkomst noe eldre satt på impregnerte stolper i grunnen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

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 tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
<p>Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.</p> <p>Altan som del av adkomst med noe slitasje på overflater, ellers ikke noe å bemerke.</p>	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
<p>Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør og altandør i malt utførelse.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>To vinduer i 2. etg. og to på hovedplan samt altandør og ytterdør datert 2022. To smale vinduer på stue datert 2004.</p>	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
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-0
Ikke noe å bemerke.	

6.7 Vinduer og dører: Vinduer.

Beskrivelse	
<p>Vinduer med 2-lags glass.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Vinduer eller med to-lags glass fra tiden 1980 og 1990. Eldre koblet i kjeller.</p>	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Nei
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
<p>Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.</p>	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
<p>Opprinnelig konstruksjon av tømmer flyttet til eiendommen i 1954. Med to tilbygg av bindingsverk henholdsvis fra 1974-1984.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Gavlvegg vest og langvegg mot veien utforet og ekstra iasolert på utside og trolig innvendig og påsatt ny stående bordkledning i 2022.</p>	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-0
<p>Oppgraderte fasader med god stand. Utforet vegger opprinnelig del kan være med utvendig 7 eller 10 cm isolasjon og innvendig 5 cm, men ikke undersøkt.</p>	

6.9 Yttervegger: Ikke oppgradert.

Type fasade	Stående kledning
<p>Gjelder yttervegg mot gårdsplass og gavl øst som er med utførelse og fasader fra hvert tilbyggingår. Kan ha vært innvendig etterisolering på noe i forbindelse med innvendig oppgradering av overflater.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
<p>Det registreres sprekker i fasadene. Lufting ser ut til å være noe begrenset, men etablert musesperre. Kledninga delvis med en del sprekker hvor det ikke kan utelukkes råte på utsatte område som ender over vinduer og ned mot tilbygde tak. Oppgraderinger kan på sikt bli aktuelt. Alt av fasader overflatebehandlet i 2022.</p>	

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
<p>Med mindre kaldtloft i midtpartiet opprinnelig del, ellers lukket skråhimling. Ikke adkomst til rom som er mye begrenset over tilbygg og ikke vurdert.</p>	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
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
<p>Det registreres en del muselort under isolasjon og delvis over. Kan skyldes hendelser før det ble etablerte musesperre bak/under bordkledning. Det er isolert (mindre enn dagens måte) ned mot oppholdsrom og trolig i skråhimlinger i forbindelse med skiftning av taktekking. Benyttet undertak som diffusjonsåpent som det kan isoleres mot.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon hvor det mangler bør etableres.	

6.11 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner av metall trolig skiftet i 2008.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-1

Fra terreng ikke noe å bemerke.
Nedløp ser ut til å være tilkoblet eldre rør i grunnen.

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

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

Nei

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

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

Kan ikke se at taket er tilfredsstillende luftet på tilbygg, men heller ingen synlige tegn til at det ikke er tilstrekkelig.

6.13 Takteking

Type teking

Lakkerte stålplater

Takteking opprinnelige del er iflg tidligere prospekt skiftet i 2008. Det samme med undertak.

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

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

Nei

Oppsummering av takteking

TG-1

Fra terreng ikke noe å bemerke.

6.14 Takteking: Tilbygg.

Type teking

Metallplater

Takteking tilbygg av eldre metallplater.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-3
Det registreres rust i takplater og delvis noen bulker og løsnet innfesting/spiker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Taktekkingen kan forventes behov for oppgradering. Ennå ingen tegn til lekkasjer.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.15 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
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. 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	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

Ingen vesentlige skjevheter på hovedplan. Noe kan forventes grunnet tilbygginger og ved murpipe hvor det er litt høyere.
Det er ikke vurdert angående isolasjon i eldre del som delvis kan være begrenset.
Gulvene delvis med noe knirk som kan skyldes bare i laminatgulv.
Grunnet manglende adkomst til kryperom er det ikke vurdert tilstand på trekonstruksjoner over der.

6.17 Etasjeskille og gulv på grunn: Gulv 2. etg.

Type	Trebjelkelag
------	--------------

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

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

Det registreres stedvis knirk.
Det registreres skjevhet i soverom hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 30 mm.
Skyldes at bjelkelaget henger igjen ved murpipe når resten siger. Har vært slik i lang tid og anses som stabilt nå.

Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad
----------------------------	---------------------------------

6.18 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
-----------	------

Med teglpipe fra byggeår kontrollert og godkjent i 2022. Innvendig pusset og malt, helbeslag over tak.
Sotluke skiftet.

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

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

Vedovn montert ny i 2022 på glassplate.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
---	-----

Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
--	-----

Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
--------------------------------------	---------------------

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-2**

En side kledd, men etablert ekstra mur mellom.
Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Ikke behov ennå iflg kontroll.

6.19 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-0
Kjøkken som del av stue med ny innredning av laminerte skrog med glatte finerte overflater og laminert benkeplate etablert i 2022. Med integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn i høgskap. Med inductions platetopp med integrert avtrekk.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-0

6.20 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Er ikke med planskisser for hele boligen i arkiv.	
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
Med ferdigattest på tilbygd stue datert 1982. Ellers ikke noe.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
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
Er også med utvendig stige for rømning.	

6.21 Trapp

Beskrivelse	
Med noe bratt tett trapp for 2. etg med laminat i trinn.	
Er det manglende rekkverk?	Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Det vil bli monterte nytt rekkverk på loftgang før salg. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.22 Trapp: Kjellertrapp.

Beskrivelse	
Med bratt åpen tretrapp av enkel utførelse i kjeller.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-3
Det er ikke etablert rekkverk i trappen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Eablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.23 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ser ut som det er skiftet noe av avløp grunnet plastsluk i kjellergulvet og ellers synlige rør av plast. Trolig nyere rør av begrenset omfang for kjøkken og badrom.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
<p>Avløpsrør uten kjennskapen til alder og kan være noen år. Med septikk av betong på gårds plass med ny treluke over.</p> <p>Kloakk er ikke luftet over tak, noe som kan medføre at vannlås suges tomme og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen.</p> <p>Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Opplyses å fungere som ønsket.</p>	

6.24 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Stikkledning av plast skiftet siden byggeår, men ukjent når. Med stoppekraner og vannmåler i kjeller. Med rør i rør for badet og kjøkken fra 2022. Litt rør av kobber av bereder. Tilkoblet offentlig anlegg.</p>	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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-1
<p>Med åpen fordeling i kjellerrom med sluk.</p>	

6.25 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Type anlegg	Delvis skjult
Med nytt skjult anlegg på hovedplan bortsett fra i gang og nytt sikringsskap utført i 2022.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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

Med samsvarserklæring på nevnte arbeider i 2022. Ukjent om det er utført noe tidligere som krever samsvarserklæring.

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.

6.26 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Med varmepumpe luft/luft som ser ut til å være noen år.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Har vært service på varmepumpe i 2022.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Varmepumpe opplyses å fungere som ønsket, men kan grunnet alder ha begrenset restfunksjonstid.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

6.27 Varmtvannsbereder**Plassering bereder**

bereder plassert i kjeller.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Så ikke noe angående alder, men ser ut til å være noen år. Fungerer som ønsket.

Størrelse

198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Plassert i rom med sluk.
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

6.28 Ventilasjon**Type ventilering**

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i noen vinduer og mekanisk på våtrom.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Tilfredsstillt ønsket funksjon.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Med belegg på gulvet, to sorter våtromsplater som vegger malt panel i himling med spotter.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Hele rommet oppgradert i 2022 av fagfolk.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-0
Ikke noe å bemerke.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Ikke noe å bemerke.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Med innfellbare dusjvegger, servantskap, toalett og tilkobling for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Med mindre sår på servant, men har ny.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Vifte med fuktsensor.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Fungerer som ønsket.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang. Ikke mulig med hulltaking mot områder mest utsatt for fukt grunnet tykke tømmervegger. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

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

6.30 Støttemur

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

6.31 Toalettrom

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

Tilgjengelighet

Ikke relevant