

Reinsbakkan 18 7870 GRONG

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1964

BRA: 182 m²

BRA-i: 182 m²

Markedsverdi: kr 1 300 000,-



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

16

TG-3

4

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, 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/19421>

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

Drenering

Oppsummering

Ser stedvis plast på mur på gavl øst, men større områder uten. Ikke utført noe på øvre side. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Det er fall inn mot grunnmur på øvre side. Ingen synlige skader av fukt.

Anbefalte tiltak

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere. 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. Festet til pipe nå.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen. Bare en kort del en side.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad.

Oppsummering

Som mindre rom av eldre dato med belegg på gulvet og malt tapet som vegger og platehimling. Med kabinett, servantskap og toalett. Oppvarming av gulvvarme og reflektorovn som ikke ble testet. Gulvet med godt fall til sluk av soil. Belegg løsnet i område sluk. Blandebatteri på servant tetter ikke helt. Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Bygningsdeler med TG2

Rom under terreng

Oppsummering

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

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

Ingen synlige skader i innredet rom som hobbyrom. Med enkelt luftig panel som utforet murvegg.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Altan med bra stand, men dårlige partier i rekkverk.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket blir målt til 70cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

Oppgradering av rekkverk vil være naturlig.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres skadet glass i kjeller.

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Kledninga med noe sprekker på mest værbelastet områder med naturlig vedlikeholdsbehov.

Også områder med god stand. Isolasjon antas være som naturlig utførelse i byggeår.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres beskjeden forekomst av muselort med ukjent omfang og konsekvenser.

Totalt syntes kaltloft være med luftig god stand, men anbefales tidvis kontroll grunnet utsatt område.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker på ikke skiftet takrenne mot gårds plass. Lekkasje kan ikke utelukkes med behov for skiftning på sikt.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres rust i takplater, mest som en kosmetisk sak.
Med nytt helbeslag murpipe ca. fire år siden
Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Kan ennå holde i noen år.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ikke annen skjevhet enn tilbygd del som er med ca.25 mm helning.
Ellers bare mindre ujevnheter.
Finnes stedvis noe knirk, hovedsakelig i gang.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Med eldre innredning med skiftet profilerte fronter og laminert benkeplate. Med eldre oppvaskmaskin.
Hel ståltopp på oppvaskbenk.
Innredning noe utidsmessig og med slitasje, men kan videre benyttes.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerte, men kommet langt i forventet funksjonstid.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Stoppekran fungerte.
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Elektrisk

Oppsummering

Det mangler samsvarserklæring på følgende arbeider:
Montering varmepumpe og skiftning av sikringsskap.
Ukjent om det har vært utført andre ting som betinger samsvarserklæring.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Øvrig: Kjølerom.

Oppsummering

TG 2 for alder på rom med ukjent konstruksjon og alder på aggregat.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.6.2024

Rapportdato
24.6.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Karstein Bjarne Osen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Bjørn Osen.**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Informasjon om boligen

Adresse: **Reinsbakkan 18, 7870 Grong**

Kommunenr: **5045** Gårdsnr: **29** Bruksnr: **60** Festenr:
Seksjonsnr: **Andelsnr:** Leilighetsnr:

Byggeår: **1964**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen som eiet på 1166,6 m2 beliggende i ytterkant Grong sentrum på en høyde med god utsikt. Som litt hellende med godt opparbeidet uteområde med romslig singelbelagt gårdsplass, ellers en del plen og beplantning.

Bebyggelse som enebolig på en etasje over kjeller bygd i 1964 på grunnmur av betong. Tilbygd noe i ettertid over kryperom. Med yttervegger av tre med utvendig stående bordkledning. Tak med saltaks fasong som kaltloft med takteking av metallplater.

Med det meste fra byggeår, men har vært skiftet tak siden og mindre tiltak med drenering. Helbeslag på murpipe fire år og varmpumpe datert 2011.

Ellers med frittstående garasje av enkel konstruksjon på ca. 24 m2 satt på betongfundamenter med betongheller på terreng som bunn. Tregulv i bakkant som vedrom. Fasader som stående bordkledning og takteking av metallplater trolig skiftet for noen år siden. Vindskier av nyere dato. Garasjen med noen skjevheter og vedlikeholdsbehov om videre benyttelse ønskes.

5. Verdivurdering

Markedsverdi:	kr 1 300 000,-
Type tomt:	Selveier
Tomteareal:	1 166 kvm

6. 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 byggeteknisk 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.	182	182	0	0	10
Garasje.	24	0	24	0	0
Totalt m²	206	182	24	0	10

Bygning: Enebolig.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	106	106	0	0	10
Kjeller	76	76	0	0	0
Totalt m²	182	182	0	0	10

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	106	106	0	Vf, gang, bad, tre soverom, kontor/sov, stue, kjøkken.	
Kjeller	76	19	57	Gang, hobbyrom, kjølerom.	To bodrom, tre uinnredet kjellerrom.
Totalt m²	182	125	57		

Bygning: Garasje.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	24	0	24	0	0
Totalt m²	24	0	24	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	24	0	24		Et garasjerom.
Totalt m²	24	0	24		

7. Hovedrapport

7.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur for kjeller.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Iflg opplysninger utført tiltak med drenering på nedre side og gavl øst for en del år siden.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	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
<p>Ser stedvis plast på mur på gavl øst, men større områder uten. Ikke utført noe på øvre side. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Det er fall inn mot grunnmur på øvre side. Ingen synlige skader av fukt.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

7.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Grunnmur av betong innvendig pusset på hilderplater og innvendig pusset.	

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

På synlige flater ikke registrert tegn til svikt av mur.

7.3 Kryp kjeller

Beskrivelse

Med kryperom under tilbygd del med adkomst via vindu i kjeller.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller? Nei

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? Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Fuktmåling i stubbloft like innenfor adkomst/vindu viser ingen fukt.

Oppsummering av krypkjeller

TG-1

Kryperom virket tørt og luftig sett fra adkomst. Et utsatt område som anbefales tidvis kontroll.

7.4 Rom under terreng

Type rom under terreng Grovkjeller

Ca. halve som grovkjeller med litt innredning i en bod og hobbyrom.

Er det synlige skader eller påvist fukt? Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

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

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.

Ingen synlige skader i innredet rom som hobbyrom. Med enkelt luftig panel som utforet murvegg. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

7.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Med altan av tre med spaltet dekke og liggende rekkverk utenfor tilbygd stue. Trolig fra 1999.	
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?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Altan med bra stand, men dårlige partier i rekkverk. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 70cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppgradering av rekkverk vil være naturlig.	

7.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass, hovedsakelig som koblet fra byggeår. Altandør med malt utførelse og 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer i tilbygd del og stort vindu på stue og badrom fra 1999. Koblet i kjeller.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

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

Det registreres skadet glass i kjeller.
Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

7.7 Vinduer og dører: Ytterdør.

Beskrivelse

Ytterdør i malt utførelse datert 2013

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

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-1**

Døra uten noe å bemerke.

7.8 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Yttervegger fra hvert byggeår.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

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

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
Kledninga med noe sprekker på mest værbelastet områder med naturlig vedlikeholdsbehov.
Også områder med god stand. Isolasjon antas være som naturlig utførelse i byggeår.

7.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Med kaldtloft over hele boligen.	
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
Det registreres beskjeden forekomst av muselort med ukjent omfang og konsekvenser. Totalt syntes kaldtloft være med luftig god stand, men anbefales tidvis kontroll grunnet utsatt område.	

7.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	
Takrenner på sørside skiftet siden byggeår og med bra stand. Nedløp tilkoblet eldre rør i grunnen.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker på ikke skiftet takrenne mot gårdsplass. Lekkasjer kan ikke utelukkes med behov for skiftning på sikt.	

7.11 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**

Ikke noe å bemerke med takkonstruksjonen vurdert fra terreng.

7.12 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking av metallplater (verform toppen) skiftet for en del år siden. Mulig 90-tallet i forbindelse med tilbygging.	
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 tektekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av takteking**TG-2**

Det registreres rust i takplater, mest som en kosmetisk sak.
Med nytt helbeslag murpipe ca. fire år siden
Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Kan ennå holde i noen år.

7.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak**TG-3**

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.
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. Festet til pipe nå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

7.14 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	
Ikke annen skjevhet enn tilbygd del som er med ca.25 mm helning. Ellers bare mindre ujevnheter. Finnes stedvis noe knirk, hovedsakelig i gang.	
TG-2	

7.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Murpipe av tegl innvendig pusset og malt. Helbeslag over tak.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Med større vedovn på stue med mindre sprekker i innmat.	
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 inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	
Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.	
TG-2	

7.16 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-2**

Med eldre innredning med skiftet profilerte fronter og laminert benkeplate. Med eldre oppvaskmaskin.
Hel ståltopp på oppvaskbenk.
Innredning noe utidsmessig og med slitasje, men kan videre benyttes.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

Avtrekk fungerte, men kommet langt i forventet funksjonstid.

7.17 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?

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

Nytt pulverapparat skulle etableres.

7.18 Trapp

Beskrivelse

Kjellertrapp som tett noe bratt tretrapp.

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. Bare en kort del en side.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

7.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ikke annet utført enn tilkoblet offentlig anlegg utvendig for for en del år siden.	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	

7.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Stikkledning av kobber med stoppekran i kjeller. Innvendige rør av kobber med alt trolig fra byggeår.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran fungerte. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

7.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Det er skiftet sikringsskap og koblet til varmepumpe.	
Type anlegg	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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

Det mangler samsvarserklæring på følgende arbeider:
Montering varmepumpe og skiftning av sikringsskap.
Ukjent om det har vært utført andre ting som betinger samsvarserklæring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

7.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe luft/luft datert 2011.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Har vært utført jevnlig service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Varmepumpe opplyses fungere som ønsket.	

7.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1988	
Størrelse	
200 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 er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp. Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	

7.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Dagens løsning tilfredsstillende ønsket funksjon,	

7.25 Våtrom: Bad.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Som mindre rom av eldre dato med belegget på gulvet og malt tapet som vegger og platehimling. Med kabinett, servantskap og toalett. Oppvarming av gulvvarme og reflektorovn som ikke ble testet. Gulvet med godt fall til sluk av soil. Belegg løsnet i område sluk. Blandebatteri på servant tetter ikke helt. Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak	
Badet må totalrenoveres for å tilfredsstillende dagens krav til våtrom.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

7.26 Øvrig: Kjølerom.

Beskrivelse	
Rommet i underetasje med oppfjort tregulv, panelte vegger og malt strie som himling. Rom og aggregat av eldre dato med ukjent teknisk oppbygging av rommet. Aggregat startet ved enkel test, men kommet langt i forventet funksjonstid. Ikke annen fukt registrert i overflater enn litt i gulvet under aggregat, noe som ikke er unaturlig grunnet kondensering.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
TG 2 for alder på rom med ukjent konstruksjon og alder på aggregat.	

7.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant