

Nordvegen 568 7718 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1955

Areal: BRA: 165 m², internt bruksareal: 165 m²



Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



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 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 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 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.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/revirenten 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/t1050>

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 er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer.

Det er bare stedvis etablert grunnmursplast.

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Det mangler taknedløp på den ene siden av boligen.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren har skader/sprekker og er skjev. Slik det ser ut er det sannsynlig at dette skyldes jordpress.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres flere sprukne/knuste glass på kjellervinduer.

Ytterdør har knust glass og store skader.

Karmer er værslitte.

Det registreres råteskader i karmer.

Omrammingsbord er stedvis ført helt ned på beslag.

Enkelte innvendige dører tar i karm/terskel.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Toalettrom

Oppsummering

Rommet mangler ventilering.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp: Kjellertrapp

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Varmesentral

Oppsummering

Varepumpen fungerer ikke som den skal.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom

Oppsummering

Rommet har ikke vært i bruk på lenge.

Det er drypplekkasje fra blandebeholder der det har vært dusj og/eller badekar, og det registreres fritt vann på gulv. Vegger har tydelige fuktskader i våtsone.

Eier opplyser om at det tidligere har vært en vannlekkasje, så det er ny himling i gang, wc rom og kjøkken i etasjen under. Wc rom under har også fått ny kledning på vegger.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Rom under terreng

Oppsummering

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

Det er synlige fukt i overflater.

Yttervegger

Oppsummering

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.

Det registreres sprekker i kledningen.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og en god del panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.

TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres fuktmerker ved pipe.

Missfarging i overflater og fukt i konstruksjonen kan blant annet skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig dampsperre/ luftlekkasjer fra oppholdsrom.

Det registreres spor etter mus.

Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert.

Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet

Renner og nedløp

Oppsummering

Det mangler stedvis nedløpsrør.

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.

Det er litt snø på taket, men det registreres svai/nedbøy i takflaten.

Utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting.

Taktekking

Oppsummering

Ikke inspisert pga snø.

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på stue. Avviket er målt til 29 mm.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det er ikke kjøleskap eller oppvaskmaskin på kjøkkenet.

Det er en eldre kjøkkeninnredning med dertil tilhørende slitasje.

Varmen i boligen er avslått, og det registreres noe kondensering fra underside av vask pga kulde.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekkskanal er ikke tilkoblet avtrekket, men ligger klar i skapet.

Trapp: Trapp til 2. etg

Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

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

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Det bør kontrolleres om staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Deler av det innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Avløpsrør i kjeller er ikke isolert og det registreres kondensering og drypp fra avløpsrør.

Enkelte røstrekk er løst opphengt, og tilstrekkelig fall er ikke ivaretatt.

Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivaretatt på annen måte.

Vannledninger

Oppsummering

Det meste av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Røstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost og kondensering.

Det registreres vanddrypp fra vannrør i kjeller.

Stoppekran er plassert i kjeller.

Oppsummering

Bereeder står i kjelleren i et rom med en del rot på gulvet. Det er ikke mulig å se om det er sluk i rommet.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Bygningsdeler med TG-IU

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er innkledd på en side. Dette er mot luftkanalen i pipa og en godkjent løsning.

Stige til taket er ikke forskriftsmessig oppsatt, og det er snø på taket. Pipa er derfor ikke kontrollert utvendig over tak.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

Det mangler røykvarsler.

Det er skader på brannslukkeapparat eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat er over 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.10.2023

Rapportdato
1.11.2023

Hjemmelshavere

Navn: **Bill Beyersdorf**
Navn: **Sookie Krubfeldt Simensen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Tommy Berg** Telefon: **41301188**
Firma: **Norconsult AS** Dato: **1.11.2023**
Adresse: **Kongens gate 27, 7713 Steinkjer** Epost: **tommy.berg@norconsult.com**

Norconsult 

Om bygningssakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Nordvegen 568, 7718 Steinkjer**
Kommunenr: **5006** Gårdsnr: **161** Bruksnr: **59** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1955** - Det er ikke funnet dokumentasjon på byggeår på boligen, så byggeår er å regne som ca byggeår. Antatt å være mellom 1950 og 1960-
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong med sparestein. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med skiferstein (oppløst av eier pga snødekt tak). Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass og kobla glass.

Eldre bolig med en del behov for vedlikehold.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Den eksisterende ordningen med P-rom og S-rom vil bli avløst av en ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

- 1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
- 2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
- 3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse for åpent areal, som dekker områder som balkonger, altaner, verandaer og carporter. Dette åpne arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal og skal rapporteres separat. Det er viktig å merke seg at parkeringsplasser, terrasser på bakkenivå og plattinger ikke vil bli inkludert i arealberegningen.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	54	0	54		Boder.
1. etasje	59	59	0	Vindfang, trapperom, wc, kjøkken og stue.	
2. etasje	52	40	12	Gang, bad, 2 soverom og loftstue.	Kott og bod.
Totalt	165	99	66		

Hovedarealer (2024 standard)

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal
Kjeller	54	54	0	0	0
1. etasje	59	59	0	0	0
2. etasje	52	52	0	0	0
Totalt	165	165	0	0	0

Kommentar til arealberegning

Arealene i 2. etg må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuksikring 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?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-3
Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer. Det er bare stedvis etablert grunnmursplast. Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Det mangler taknedløp på den ene siden av boligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Drenering må skiftes. Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-3**

Grunnmuren har skader/sprekker og er skjev. Slik det ser ut er det sannsynlig at dette skyldes jordpress.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En forsterking av grunnmuren på skadeutsatte områder må gjøres.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000**

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng

Grovkjeller

Kjelleren er en uinnredet grovkjeller.

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.

Det er synlige fukt i overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Bedre ventilering bør etableres.

For videre omtale se punkt om «Drenering».

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Trevinduer med koblet glass.

Ytterdør og terrassedør med glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

De fleste vinduene antas å være skiftet på 80 tallet, men det gjenstår en del vinduer med kobla glass fra byggeår. Et vindu er fra 2014.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Det registreres flere sprukne/knuste glass på kjellervinduer. Ytterdør har knust glass og store skader. Karmer er værslitte. Det registreres råteskader i karmer. Omrammingsbord er stedvis ført helt ned på beslag. Enkelte innvendige dører tar i karm/terskel.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Justering av enkelte innvendige dører må påregnes. Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.5 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ukjent om det er gjennomført utbedringer siden opprinnelig byggeår.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader. Det registreres sprekker i kledningen. Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og en god del panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig. TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-2	
Det registreres fuktmerker ved pipe.	
Missfarging i overflater og fukt i konstruksjonen kan blant annet skyldes kondensering som følge av tilstrekkelig dampsperre/ luftlekkasjer fra oppholdsrom.	
Det registreres spor etter mus.	
Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert.	
Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, noe som er et symptom på tilstrekkelig lufting.	
Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Nevnte forhold må utbedres.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-2	
Det mangler stedvis nedløpsrør.	
Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av nevnte forhold må gjøres.

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon Saltak

Inspisert fra Fra bakken

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? Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.

Det er litt snø på taket, men det registreres svai/nedbøy i takflaten.

Utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

6.9 Takteking

Type teking Skiferstein

Taket er snødekt, men eier informerte om at det er tekket med skiferstein.

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? Ikke kontrollert

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Ikke kontrollert

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

Oppsummering av takteking**TG-2**

Ikke inspisert pga snø.

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? Ja

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Ja

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Takstigen er en stige med bøyler 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

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på stue. Avviket er målt til 29 mm.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

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 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert en vedovn på stuen.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	
TG-IU	
Pipa er innkledd på en side. Dette er mot luftkanalen i pipa og en godkjent løsning.	
Stige til taket er ikke forskriftsmessig oppsatt, og det er snø på taket. Pipa er derfor ikke kontrollert utvendig over tak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å få utført en kontroll av pipen av Brann/feiervesen når det er mulig.	

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Det er ikke kjøleskap eller oppvaskmaskin på kjøkkenet.	
Det er en eldre kjøkkeninnredning med dertil tilhørende slitasje.	
Varmen i boligen er avslått, og det registreres noe kondensering fra underside av vask pga kulde.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det reven eldre kjøkkeninnredning og noe oppgraderinger må påregnes.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekkskanal er ikke tilkoblet avtrekket, men ligger klar i skapet.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Avtrekkskanal må kobles til avtrekket.	

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende røykvarsler
Det mangler røykvarsler.	
Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	Ja
Brannslukningsapparat er over 10 år.	

6.15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Det er ingen ventilasjon på rommet.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd susterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-3
Rommet mangler ventilerings.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for optimal ventilerings.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.16 Trapp: Kjellertrapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en bratt åpen tretrapp med adkomst via luke i gulv.	
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	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.17 Trapp: Trapp til 2. etg

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
Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspirer slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. Høyden på rekkverket bør økes til 90 cm.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør er av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført arbeid på røranlegget etter byggeår, men det er ukjent når.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
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

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Det bør kontrolleres om staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Deler av det innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Avløpsrør i kjeller er ikke isolert og det registreres kondensering og drypp fra avløpsrør.

Enkelte rørstrekk er løst opphengt, og tilstrekkelig fall er ikke ivaretatt.

Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivaretatt på annen måte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Det ble ikke registrert behov for tiltak ut og isolering av rørstrekk i kjeller, samt tilordning av manglende fall på enkelte rørstrekk, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Nevnte forhold med løst opphengte rørstrekk og manglende fall, samt isolering av rør anbefales utbedret.

6.19 Vannledninger

Type anlegg

Plast, Jern, Kobber

Det er synlige vannledninger av jern, kobber og plast.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Det er utført noe arbeider på anlegget etter byggeår, men det er ukjent når.

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?

Ja

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Ja

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

Det meste av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost og kondensering.

Det registreres vanddrypp fra vannrør i kjeller.

Stoppekran er plassert i kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nevnte forhold må utbedres.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.20 Elektrisk

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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-0

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 31/8-22. Det foreligger ingen pålegg vedrørende det elektriske anlegget.

6.21 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Varmepumpen ble etablert i 2016 opplyser eier.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-3

Varmepumpen fungerer ikke som den skal.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Service/repasasjon eller bytte av varmpumpen må påregnes. Kostnadsoverslag knyttes til skifte av varmepumpe.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament	
På trelem løftet fra gulvet med lecablokker.	
Årstall	
1985	
Størrelse	
100 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ikke kontrollerbart
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder står i kjelleren i et rom med en del rot på gulvet. Det er. Ikke mulig å se om det er sluk i rommet. Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilerings med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.24 Våtrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Rommet har ikke vært i bruk på lenge.

Det er drypplekkasje fra blandebatteri der det har vært dusj og/eller badekar, og det registreres fritt vann på gulv. Vegger har tydelige fuktskader i våtsone.

Eier opplyser om at det tidligere har vært en vannlekkasje, så det er ny himling i gang, wc rom og kjøkken i etasjen under. Wc rom under har også fått ny kledning på vegger.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000**

6.25 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant