

Hamnesvegen 289 7819 FOSSLANDSØSEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1985

BRA: 146 m²

BRA-i: 146 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

9

TG-2

10

TG-3

3

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

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

Struktur og referansenivå

Rapportens 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.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/22254>

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

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.

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.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres og vurdere behov for snøfanger.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen, bare som håndlist. Med store åpninger mellom trinn. Ikke håndlist på vegg.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom

Oppsummering

Rommet som fra byggeår med belegg på gulvet, panelte vegger og himling. Ikke utført som våtroms med tanke på vannsikkerhet i overgang gulv/vegg da det er benyttet vanlig gulvlist.

Oppvarming av gulvvarme og reflektorovn.

Med kabinett, servantskap og toalett.

Naturlig lufting via ventil i himling med fuktskjolder ved. Svertesopp på vindu grunnet kondensering/begrenset lufting. Gulvbelegg med skjolder av gulvvarme.

Med vaskemaskin og tørketrommel innebygd i område over trapp bare med synlige fronter mot bad.

Ingen skader registrert grunnet bruk av dusjkabinett.

Ikke nødvendig med hulltaking for å undersøke tetthet/fukt da det var åpent under etasjeskiller etter at isolasjon ble fjernet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Anbefalte tiltak

Behov for oppgradering kan bli aktuelt med kostnad avhengig av omfang.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Er med plast på utside mur, men mangler klemlist.

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.

Er stedvis med noen fuktskjolder ved gulvet, men tørt ved befaring.

Terreng på gårdsplass med begrenset fall i forhold til anbefalt, men opplyses at det ikke har forekommet ansamlinger av vann.

Som det var ved befaring ikke noe som tyder på svikt av drenering. Oppfatning kan endres om underetasje innredes. Åpen lufting konstruksjon nå med mulighet for uttørrking.

Vinduer og dører

Oppsummering

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

Det registreres stedvis innvendig fuktskjolder trolig grunnet kondensering og ubehandlet virke.

Ytterdør hovedplan med bra stand.

Ytterdør underetasje mer værutsatt og med noen skader, men fungerer.

Vedlikehold på noen vinduer kan forventes.

Yttervegger

Oppsummering

Kledning stedvis begrenset luftet grunnet nært/kontakt med grunnmur. Utført som naturlig i byggeår med mindre lufting enn det som er vanlig nå.

Lufting så begrenset at det ikke er behov for musesperre.

Stedvis noe slitasje på overflatebehandling på mest værutsatt vegg.

Kledning generelt med god stand.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold av fasader kan på sikt forventes.

Renner og nedløp

Oppsummering

Ikke unormalt om plastrenner av denne alder kan være med lekkasjer i skjøter og ender.

Ikke registrert skader.

Viktig med jevnlig rensing grunnet nærhet til vegetasjon.

Taktekking

Oppsummering

Det har vært fjernet mose fra taket, men som naturlig litt gjenstående. Utsatt med så mye vegetasjon i nærområde.

Pappshingel har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Ikke tegn til lekkasjer, men skiftning kan innen rimelig tid forventes.

Pappshingel kan benyttes som tilfredsstillende undertak.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Ikke annet å bemerke ved pipe enn noen skjolder på hovedplan som kan skyldes inntrekk av fukt over tak.

Mindre riss i puss i underetasje.

Vedovn hovedplan med noe slakke/uttethet lås på dør.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Innredning som plassbygd av tre med litt profilerte fronter og heltre benkeplate. Hel ståltopp på oppvaskbenk. Med stekeovn med avtrekk over, oppvaskmaskin med bredde 45 cm og kjøl/fryseskap. Grunnet ubehandlet benkeplate er den med noen skjolder, noe som også delvis gjelder resten av innredning. Fuktmerker i gulv område kjøleskap.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerte ved enkel test, men ikke målt effekt. Har vel også kommet langt i forventes funksjonstid. Skiftning kan på sikt forventes.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Med septikk et stykke nedenfor boligen som tømmes i regi av kommunen. Alt fungerer som nå.

Vannledninger

Oppsummering

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

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest bortsett fra underetasje i ettertid. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998 og ikke vanlig med ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.9.2024

Rapportdato
24.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Bruce Jon Hamnes.**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sverre Kvaløsæter.**

Telefon: **40004460**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag as**

Epost: **sverre@tft.no**

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



Informasjon om boligen

Adresse: **Hamnesvegen 289, 7819 Fosslandsosen**

Kommunenr: **5007**

Gårdsnr: **54**

Bruksnr: **7**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1985 - Bygd litt over tid med ferdigattest datert 1985.**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen beliggende i landlige omgivelser som eiet tomt på 1107,9 m2 tre km fra Skomsvoll hvor det er kolonialbutikk. Med romslig gårdsplass som gruset/grøntareal og en del plen utenfor underetasje motsatt side. Ellers omkranset med en del vegetasjon. Med kommunalt vann, privat avløp med septikk et stykke nedenfor boligen som tømmes av kommunen.

Bebyggelse som enebolig på en etasje over delvis innredet underetasje bygd i tiden 1983-1985 på grunnmur av lettklinkerblokker. Konstruksjoner over av tre med utvendig liggende bordkledning. Tak med saltaks fasong som kaltloft med takteking av pappshingel. Oppvarming av vedovn.

Med uthus/garasje bygd ca. 1990 på ca. 39 m2 med støpt gulv. Vegger av tre satt på støpt sokkel med utvendig stående bordkledning med asfaltplater bak. Romhøyde ca. 2,97 m. Tak med saltaks fasong med bratt takvinkel, derfor noe hemserom på 18 m2 målbartareal. Adkomst bare som stige. Taktekking av metallplater uten undertak. Ikke med takrenner. Med dobbel labankport mot gårdsplass. Med innlagt 3-fas strøm. Uthuset generelt med bra stand.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. 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.	146	146	0	0	5
Uthus/garsje.	57	0	57	0	0
Totalt m²	203	146	57	0	5

Bygning: Enebolig.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	75	75	0	0	5
U. etasje	71	71	0	0	0
Kaltoft	0	0	0	0	0
Totalt m²	146	146	0	0	5

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kaltoft	15	0	15
Totalt m²	15	0	15

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	75	74	1	Vf, stue/kjøkken, to soverom, bad.	Kott.
U. etasje	71	34	37	Kjellerstue.	Uinnredet kjeller.
Totalt m²	146	108	38		

Bygning: Uthus/garsje.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	18	0	18	0	0
1. etasje	39	0	39	0	0
Totalt m²	57	0	57	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	34	18	16
Totalt m²	34	18	16

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	18	0	18		Uinnredet loftrom, men innlagt gulv. Adkomst via stige,
1. etasje	39	0	39		Et garasjerom. Innlagt strøm. 3-fas.
Totalt m²	57	0	57		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur for underetasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
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?	Nei
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-2
Er med plast på utside mur, men mangler klemlist. 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. Er stedvis med noen fuktskjolder ved gulvet, men tørt ved befaring. Terreng på gårdsplass med begrenset fall i forhold til anbefalt, men opplyses at det ikke har forekommet ansamlinger av vann. Som det var ved befaring ikke noe som tyder på svikt av drenering. Oppfatning kan endres om underetasje innredes. Åpen lufting konstruksjon nå med mulighet for uttørring.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn, Byggegrunn av fjell
Det opplyses være berggrunn.	
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Grunnmur av lettklinkerblokker som utvendig er pusset. Innvendig noe som pusset, noe upusset og en del skjult bak utføring.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-1**

Murblokkene er med et format lik en type som stedvis erfaringsmessig forvires hvor den utsettes for fukt.
Ikke noe som tyder på slikt her på synlige områder.
Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng

Delvis innredet

Fremre halvdel hovedsakelig over terreng innredet med planlagt formål kjellerstue etablert i ettertid.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng**TG-1**

Hulltaking foretatt i utforing på gavl.
Fuktnivå under grense for at det kan utvikles skader.
Det vil som naturlig være litt fuktopptrekk via banketter.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type

Terrasse

Eneste altan er som del av inngang av trekonstruksjon med spaltet dekke.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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 befaringspunktet?

Nei

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Åpninger i rekkverk litt over dagens krav, men mindre risiko grunnet lav høyde over terreng. Ellers med vanlig overflateslitasje.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Ytterdør med sidefelt i glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Vinduer som tofags sidehengslet med ubehandlet innvendig overflate.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det registreres stedvis innvendig fuktskjolder trolig grunnet kondensering og ubehandlet virke. Ytterdør hovedplan med bra stand. Ytterdør underetasje mer værutsatt og med noen skader, men fungerer. Vedlikehold på noen vinduer kan forventes.

6.6 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

Kledning stedvis begrenset luftet grunnet nært/kontakt med grunnmur. Utført som naturlig i byggeår med mindre lufting enn det som er vanlig nå.
Lufting så begrenset at det ikke er behov for musesperre.
Stedvis noe slitasje på overflatebehandling på mest værutsatt vegg.
Kledning generelt med god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold av fasader kan på sikt forventes.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Kaldtloft

Med kaldtloft med noe innlagt gulv for hensetting. Adkomst via luke i vindfang. Ikke fastmontert stige.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-1**

Loftet uten noe å bemerke.
Med ca. 15 m² gulv for hensetting.

6.8 Renner og nedløp

Type

Plast

Takrenner av plast fra byggeår ikke av den mest robuste sorten.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-2**

Ikke unormalt om plastrenner av denne alder kan være med lekkasjer i skjøter og ender.
Ikke registrert skader.
Viktig med jevnlig rensing grunnet nærhet til vegetasjon.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Taket med saltaks fasong av selvbærende sperrer.	
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.	

6.10 Takteking

Type teking	Pappshingel
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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 tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
Det har vært fjernet mose fra taket, men som naturlig litt gjenstående. Utsatt med så mye vegetasjon i nærområde. Pappshingel har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Ikke tegn til lekkasjer, men skiftning kan innen rimelig tid forventes. Pappshingel kan benyttes som tilfredsstillende undertak.	

6.11 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.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres og vurdere behov for snøfanger.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Av trebjelkelag hovedsakelig med overflate av ubehandlet gulvbord.

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

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

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Ca. 20 mm i hele husets bredde/lengde.

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
-----------	---------

Pipe av elementer innvendig slemmet/malt. Tegloelementer over tak.

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

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

Med en eldre vedovn på hovedplan og mulig noe nyere i underetasje.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
--	-----

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

Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra bakken
--------------------------------------	------------

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
--	-----

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
--	-----

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

Ikke annet å bemerke ved pipe enn noen skjolder på hovedplan som kan skyldes inntrekk av fukt over tak. Mindre riss i puss i underetasje.
Vedovn hovedplan med noe slakke/uttethet lås på dør.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Innredning som plassbygd av tre med litt profilerte fronter og heltre benkeplate. Hel ståltopp på oppvaskbenk. Med stekeovn med avtrekk over, oppvaskmaskin med bredde 45 cm og kjølfrysenskap.
Grunnet ubehandlet benkeplate er den med noen skjolder, noe som også delvis gjelder resten av innredning. Fuktmerker i gulv område kjøleskap.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

Avtrekk fungerte ved enkel test, men ikke målt effekt. Har vel også kommet langt i forventes funksjonstid.
Skiftning kan på sikt forventes.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Underetasje er søkt og godkjent i ettertid.

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 bortsett fra underetasje i ettertid. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998 og ikke vanlig med 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?

Nei

6.16 Trapp

Beskrivelse

Trappa som plassbygd åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-3

Det er ikke etablert rekkverk i trappen, bare som håndlist. Med store åpninger mellom trinn. Ikke håndlist på vegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

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. Med septikk et stykke nedenfor boligen som tømmes i regi av kommunen. Alt fungerer som nå.

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
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
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran i underetasje. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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

Bare et rom installert i underetasje, ellers manglende. Er med eget sikringsskap tilført strøm ment benyttet ved installasjon.

Sikringsskap for hovedplan i trapperom med skrusikringer.

Siste kontroll utført 2008.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2018

Størrelse

200

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?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Bereder plassert i rom på sikt ment som vaskerom med sluk.

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Dagens løsning tilfredsstillende.	

6.22 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?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Rommet som fra byggeår med belegg på gulvet, panelte vegger og himling. Ikke utført som våtroms med tanke på vannsikkerhet i overgang gulv/vegg da det er benyttet vanlig gulvlist. Oppvarming av gulvvarme og reflektorovn. Med kabinett, servantskap og toalett. Naturlig lufting via ventil i himling med fuktskjolder ved. Svertesopp på vindu grunnet kondensering/begrenset lufting. Gulvbelegg med skjolder av gulvvarme. Med vaskemaskin og tørketrommel innebygd i område over trapp bare med synlige fronter mot bad. Ingen skader registret grunnet bruk av dusjkabinett. Ikke nødvendig med hulltaking for å undersøke tetthet/fukt da det var åpent under etasjeskiller etter at isolasjon ble fjernet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	
Anbefalte tiltak	
Behov for oppgradering kan bli aktuelt med kostnad avhengig av omfang.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.23 Krypkjeller

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

6.24 Støttemur

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

6.25 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant