

Håpnesveien 11

7890 NAMSSKOGAN

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1987

BRA: 258 m²

BRA-i: 258 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

16

TG-2

12

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, 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/14513>

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 delvis plast på mur, men mye skjult av snø.

Det er fall ned mot område grunnmur mot bakside, men vanskelig å se grunnet snø. Årsak til TG 3

Tidligere hendelse med innslag av vann opplyses skyldes bekk som gikk over sine bredder og ikke drenering.

Ikke noe som tyder på generell svikt av drenering ved målinger i underetasje, men litt forhøyet fukt under gulvbelegg på oppforet tregulv på gavli i vaskerom.

Manglende terrengfall foran garasjeport gjør at det kommer inn vann inn i garasjen ved snø utenfor. Mye fuktighet i garasje ved befaring og nedre ender bordkledning ved port i vann.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Vaskerom.

Oppsummering

Rommet i underetasje etablert i tidligere bod i 2013. Da vaskerom defineres som våtrom med diverse krav til utførelse iht dagens forskrift er ikke dette rommet med slik utførelse.

Årsak er at rommet er med litt oppforet tregulv med belegg uten vesentlig fall til sluk. Belegg ikke med oppbrett langs vegger, men med vanlig gulvlist mot vegger av mdf-plater og ikke en tilfredsstillende tett vannsikker løsning i tilfelle oversvømmelse som er kravet. Også utsatt med åpen rørfordeling ved siden hvor det ved lekkasjer kan komme vann under vaskeromsgulvet.

Rommet ser bra ut og har fungert tilfredsstillende siden opprinnelse, men litt forhøyet fukt under gulvbelegg ved gavli og noe innover langs baderom.

Kontroll med samme hulltaking som for badet og åpent til gulvkonstruksjon i område rør og stoppekran. Ikke registret fukt noen andre steder enn nevnt over. Det ble flere andre steder benyttet piggmåler uten å registrere fukt.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet er ikke tett og må rehabiliteres om tilfredsstillende løsning ønskes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Rom under terreng

Oppsummering

Hulltaking foretatt i bakkant i bod bak trapp. Ingen fukt. Med litt fuktighet i vaskeromsgulv ved gavlvegg. Tørt lengre inn på gulvet og trolig kapillært sug via banketter. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Gjelder ca. halve bakside. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er stedvis værslitte. Harde pakninger kan også forekomme med utettheter som konsekvens. Noen med tregheter, som kan forekomme grunnet innadslående med flere åpningsmuligheter. Utskiftninger ennå ikke nødvendig. Ytterdør med slitasje og noen sår grunnet nærhet til tredekke.

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

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Lufting synes fra kottrom å være mye begrenset da det ikke er etablert funksjonell lufting mellom isolasjon og undertak. Undertak av plater med skjøter med bereget luftekanal under. Ser ut til at det kan være montert pappskille mellom isolasjon og undertak, men uten vesentlig funksjon da isolasjon er klemt opp mot taket. Separat lufting vil også redusere isolasjonstykkelse på 20 cm da det ikke virker å være nedfort i skråhimling i 2. etg. Ingen synlige negative konsekvenser. Med noen fuktskjolder i undertak nedenfor ende kilrenner ark. Har ikke medført skader.

Anbefalte tiltak

Nærmere undersøkelse årsak til skjolder nedre ende kilrenne sett fra kottrom. Skyldes trolig tidvis inndrev av snø under beslag/stein.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner kan være med lekkasjer i skjøter og endestykker av bevegelser. Rør under terreng ikke vurdert.

Taktekking

Oppsummering

Det mangler to gavlbeslag på ark mot gårdspliss. Anbefales remontert. Delvis skjult under snø. Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Risiko for at noen kan brennes seg på langt uisolert røkrør fra ovn til pipe i underetasje. Ved kontroll siste gang, 08.11.2023 ble det ikke bemerket noen avvik. Iflg kontroll ikke nødvendig med tiltak. Siste gang feiet 03.10.2023.

Trapp

Oppsummering

Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Vannledninger

Oppsummering

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig fra vaskerom, men utsatt for fuktskader i tilfelle lekkasjer da vaskerommet er som oppført tregulv ved siden. TG 2
Med skiftet stoppekran over den gamle.
Vurdering gjelder skiftet rør over gulvet.
Ikke skiftet rør med redusert funksjonstid.

Anbefalte tiltak

Etablere sikring i tilfelle lekkasjer fra rørfordeling.

Elektrisk

Oppsummering

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 eilitsyn) 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. EI-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.

Mangler samsvarserklæring på ny kurs varmepumpe og garasje.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Våtrom: Bad hovedplan.

Oppsummering av overflater

Gulvet med laveste nivå litt utenfor dusjhjørne.
Vannsikkerhet mot tilstøtende rom som kant under dørterskel.
Vindu er plassert i våtzone som over badekar. Ingen skader.
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg uten negative konsekvenser.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Våtrom: Bad underetasje.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk fungerte ved befarig, men ikke målt effekt. Tilluft via ventil i vindu som ikke er det mest optimale. Best under/i dør.

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Bod i underetasje benyttes som vaskerom.
Tegnet kjølerom på hovedplan endret til større bad.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest finnes ikke.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.2.2024

Rapportdato
12.3.2024

Hjemmelshavere

Navn: Espen Otnæs.

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

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



Informasjon om boligen

Adresse: Håpnesveien 11, 7890 Namsskogan
Kommunenr: 5044 Gårdsnr: 63 Bruksnr: 78 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1987
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen beliggende i etablert boligområde på Namsskogan sentrum som litt hellende eiet tomt som etter utvidelse vil bli 1665,5 m2 grunne kjøpt til opprinnelig tomt på 1243,5 m2

Med romslig gårds plass skjult under is og snø. Tilgrenset vegetasjon bak på noe høyere terrengnivå.

Bebyggelse som enebolig på en og en halv etasje over underetasje bygd på grunnmur av lettklinkerblokker. Konstruksjoner over av tre med utvendig liggende bordkledning. Tak med saltaks fasong med ark en side med takteking av sementsein. Oppvarming av vedovner og varmpumper. Garasje som forlengelse av underetasje.

Ellers med frittstående garasje bygd i 2022 på ca. 60 m2 med støpt gulv. Med vegger av tre med utvendig kledning av liggende panel med asfaltplater bak som vindtetting og avstiving.

Tak med saltaks fasong av A-takstoler med mulighet for hemserom. Takteking av metallplater over undertak som ser ut til å være beregnet for isolasjon mot. (diffusjonsåpent)

Med bred leddport av metall i front med motor og separat dør av metall.

Med uthus/vedbod av enkel konstruksjon satt på lettklinkerblokker på terreng. Er ca 24 m2 med spaltet tregulv, vegger med utvendig liggende kledning. Takteking av metallplater tidligere benyttet, derfor noen hull etter tidligere innfesting. Med dør og en port med slik bredde at det kan setes inn vedpaller.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2013	Skiftet kjøkken.	Nei
2013	Skiftet sikringskap og installasjon kjøkken. Underetasje i 2015.	Ja
2013	Etablert nytt vaskerom og bad inkl skiftning av innvendige vann og avløpsrør.	Nei
2017	Nytt bad hovedplan.	Nei
2017	Montert varmpumpe ved trapp. Ovennevnte oppgraderinger utført i regi av forrige eier.	Nei
2022	Ny varmpumpe på kjøkken.	Nei
2023	Montert ny ovn i underetasje.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig.	258	258	0	0	40
Garasje.	60	0	60	0	0
Vedbod.	24	0	24	0	0
Totalt m²	342	258	84	0	40

Bygning: Enebolig.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	42	42	0	0	6
1. etasje	101	101	0	0	34
U. etasje	115	115	0	0	0
Totalt m²	258	258	0	0	40

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	55	42	13
Totalt m²	55	42	13

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	42	42	0	Løftstue, soverom, trapperom. Ikke alt målbart grunnet skråhimlinger. Rom med lav romhøyde benyttes som soverom.	
1. etasje	101	101	0	Vf, stue, kjøkken, bad.	
U. etasje	115	70	45	Vf, gang, tre soverom, bad, vaskerom.	Tre boder, garasje.
Totalt m²	258	213	45		

Bygning: Garasje.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	60	0	60	0	0
Totalt m²	60	0	60	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	60	0	60		Et garasjerom.
Totalt m²	60	0	60		

Bygning: Vedbod.

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 bodrom.
Totalt m²	24	0	24		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Ingen opplysninger angående tiltak siden byggeår.	
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-3
<p>Ser delvis plast på mur, men mye skjult av snø.</p> <p>Det er fall ned mot område grunnmur mot bakside, men vanskelig å se grunnet snø. Årsak til TG 3 Tidligere hendelse med innslag av vann opplyses skyldes bekk som gikk over sine bredder og ikke drenering.</p> <p>Ikke noe som tyder på generell svikt av drenering ved målinger i underetasje, men litt forhøyet fukt under gulvbelegg på oppforet tregulv på gavli i vaskerom.</p> <p>Manglende terrengfall foran garasjeport gjør at det kommer inn vann inn i garasjen ved snø utenfor. Mye fuktighet i garasje ved befarings og nedre ender bordkledning ved port i vann.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fall på terreng bak boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Grunnmur av lettklinkerblokker utvendig pusset og malt. Innvendig det meste skjult bak utforinger.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Ingen sprekker av betydning registrert på mur under bolig.
En sprekke i puss på garasje. Mindre sår i hjørne på mur på bolig bak garasje.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Underetasje opplyses oppgradert i 2013 etter innslag av fukt som at gulv ble utmeislet og støpt nytt med isolasjon under. Stedvis nye vegger.	
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-2

Hulltaking foretatt i bakkant i bod bak trapp. Ingen fukt. Med litt fuktighet i vaskeromsgulv ved gavlvegg. Tørt lengre inn på gulvet og trolig kapillært sug via banketter.
Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Gjelder ca . halve bakside. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Med større altan i hele husets lengde og noe på gavl over garasje. Også en på gavl 2 etg.	
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 befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-1**

Rekkverkshøyden er målt til 93 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.
Med papp over betongdekke under tredekke over garasje.
Ingen tegn til lekkasjer sett fra underside, men vanskelig å se grunnet fuktighet av kondensering.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Ytterdører og altandører med malt overflate.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei

Er det påvist værslitte karmmer, 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**

Karmmer er stedvis værslitte. Harde pakninger kan også forekomme med utettheter som konsekvens. Noen med tregheter, som kan forekomme grunnet innadslående med flere åpningsmuligheter. Utskiftninger ennå ikke nødvendig.
Ytterdør med slitasje og noen sår grunnet nærhet til tredekke.

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

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? Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Nei

Oppsummering av yttervegger**TG-1**

Kledning uten noe vesentlig å bemerke med lufting og musesperre på undersøkte steder. Utsatt for skader grunnet nærhet til tredekke i front. Videre naturlig vedlikehold tilstrekkelig. Kledning ned i vann/is ved garasjeport.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
-----------	-------------------------------------

Loft innredet med adkomst til kottrom ved sidene.

Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
-----------------------------------	-----

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 utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
--	----

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
---	-----

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

Lufting synes fra kottrom å være mye begrenset da det ikke er etablert funksjonell lufting mellom isolasjon og undertak. Undertak av plater med skjøter med bereget luftekanal under. Ser ut til at det kan være montert pappskille mellom isolasjon og undertak, men uten vesentlig funksjon da isolasjon er klemt opp mot taket. Separat lufting vil også redusere isolasjonstykkelse på 20 cm da det ikke virker å være nedfort i skråhimling i 2. etg. Ingen synlige negative konsekvenser. Med noen fuktskjolder i undertak nedenfor ende kilrenner ark. Har ikke medført skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere undersøkelse årsak til skjolder nedre ende kilrenne sett fra kottrom. Skyldes trolig tidvis inndrev av snø under beslag/stein.

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
------	-------

Takrenner av plast fra byggeår.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
---	-----

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
---	-----

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

Takrenner kan være med lekkasjer i skjøter og endestykker av bevegelser. Rør under terreng ikke vurdert.

6.9 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
Fra terreng ikke noe å bemerke. Taket delvis skjult av snø.	

6.10 Takteking

Type teking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
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?	Ikke kontrollert
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
Det mangler to gavlbeslag på ark mot gårdsplass. Anbefales remontert. Delvis skjult under snø. Taktekingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

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**

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.
Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

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

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

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

Skjevheter ikke større enn naturlig iht alder og byggemåte.
Noe mer i 2. etg.

6.13 Ildsted/Skorstein

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

Pipe av elementer med innvendige pusset overflater. Helbeslag over tak.

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

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

Med en vedovn på hovedplan og en i underetasje.
Vedovn underetasje montert 2023, men ser noe eldre ut. Ukjent alder på den andre.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 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:	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-2**

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Risiko for at noen kan brennes seg på langt uisolert røkrør fra ovn til pipe i underetasje. Ved kontroll siste gang, 08.11.2023 ble det ikke bemerket noen avvik. Iflg kontroll ikke nødvendig med tiltak. Siste gang feiet 03.10.2023.

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-1**

Innredning av laminerte skrog med profilerte fronter skiftet ca 2013. Noe som barløsning uten overskap. Med integrert stekeovn og microovn i høgskap, oppvaskmaskin og platetopp. Kjøøl og fryseskap.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerer.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Bod i underetasje benyttes som vaskerom.
Tegnet kjølerom på hovedplan endret til større bad.

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

Ferdigattest finnes ikke.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarslere i boligen iht forskrift?

Nei

Pulverapparat snart utgått på dato. Er 10 år.

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

Nei

6.16 Trapp

Beskrivelse

Trappa med utførelse som naturlig i byggeår som åpen malt tretrapp med teppe i trinn.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Åpninger mellom trinn er over 10cm og 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 trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Avløpsrør opplyses av forrige eier skiftet innvendig i 2013. Fra byggeår under kjellergulvet og ut til kommunal ledning.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ukjent

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

Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Vurdering gjelder innvendige rør.
Ikke skiftet rør kommet i en alder som gjør tilstand usikker.

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige rør som rør i rør opplyses av forrige eier skiftet i 2013. Rør fra byggeår fra utside mur til stoppekran ved vaskerom.	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig fra vaskerom, men utsatt for fuktskader i tilfelle lekkasjer da vaskerommet er som oppforet tregulv ved siden. TG 2 Med skiftet stoppekran over den gamle. Vurdering gjelder skiftet rør over gulvet. Ikke skiftet rør med redusert funksjonstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablere sikring i tilfelle lekkasjer fra rørfordeling.	

6.19 Elektrisk

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgradert skap i 2013 og installasjon kjøkken. Underetasje installert med gulvvarme i 2015.	
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 det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

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 øtilsyn) 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.

Mangler samsvarserklæring på ny kurs varmepumpe og garasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Med to varmepumper henholdsvis fra 2017 og 2022.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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-1

Varmepumper fungerer som ønsket.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2013

Størrelse

198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Bereder skal normalt fungere i lengre tid.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Dagens løsning tilfredstiller ønsket funksjon.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet med belegg på gulvet, to sorter våtromsplater som vegger og panelt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet oppgradert ca 2017 i regi forrige eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ukjent
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
<p>Gulvet med laveste nivå litt utenfor dusjhjørne. Vannsikkerhet mot tilstøtende rom som kant under dørterskel. Vindu er plassert i våtsone som over badekar. Ingen skader. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg uten negative konsekvenser.</p>	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-1**

Ikke noe synlig å bemerke.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Med innfellbare dusjvegger, ovalt badekar og veggfestet toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sisterner?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Med mekanisk avtrekk med fuktsensor på yttervegg. Ventil i himling tilkoblet vifte på kott, som styres fra kjøkken. Bemerket deformerte rør med begrenset funksjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Skadet rør anbefales skiftet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjøkken.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.24 Våtrom: Bad underetasje.**Overflate**

Beskrivelse av overflate	
Rommet oppgradert i 2013 med fliser på gulv og vegger og plater i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet opplyses oppgradert i 2013 i regi forrige eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Ikke noe å bemerke bortsett fra brist i flis i topp vindusforing.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Sluk under badekar.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Litt vanskelig å se membran grunnet fliselim, men ser ut til å være benyttet.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Med badekar, toalett og servantskap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ikke noe å bemerke.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk med mindre ventil i himling.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk fungerte ved befarings, men ikke målt effekt. Tilluft via ventil i vindu som ikke er det mest optimale. Best under/i dør.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vaskerom. Fukt bak flis i område over badekar og mot toalett skyldes trolig fukt i limet bak flis uten betydning såfremt god membran, noe som ikke kan kontrolleres i dette område. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen i forbindelse med hulltaking.	

Dokumentasjon

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

6.25 Våtrom: Vaskerom.

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

Rommet i underetasje etablert i tidligere bod i 2013. Da vaskerom defineres som våtrom med diverse krav til utførelse iht dagens forskrift er ikke dette rommet med slik utførelse. Årsak er at rommet er med litt oppforet tregulv med belegget uten vesentlig fall til sluk. Belegg ikke med oppbrett langs vegger, men med vanlig gulvlist mot vegger av MDF-plater og ikke en tilfredsstillende tett vannsikker løsning i tilfelle oversvømmelse som er kravet. Også utsatt med åpen rørfordeling ved siden hvor det ved lekkasjer kan komme vann under vaskeromsgulvet. Rommet ser bra ut og har fungert tilfredsstillende siden opprinnelse, men litt forhøyet fukt under gulvbelegg ved gavl og noe innover langs baderom.

Kontroll med samme hulltaking som for badet og åpent til gulvkonstruksjon i område rør og stoppekran.

Ikke registrert fukt noen andre steder enn nevnt over. Det ble flere andre steder benyttet piggmåler uten å registrere fukt.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet er ikke tett og må rehabiliteres om tilfredsstillende løsning ønskes.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant