

Vigdenesvegen 60 7520 HEGRA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1925

BRA: 170 m²

BRA-i: 170 m²

Markedsverdi: kr 1 500 000,-



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

12

TG-3

8

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, tilleggbygninger (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/17554>

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

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden opprinnelig bygning er eldre, mangler denne delen grunnmursplast.

Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Taknedløp er avsluttet over bakken og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Anbefalte tiltak

Drenering må skiftes.

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

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres synlige skader i utlektede vegger slik at hulltaking er ikke nødvendig

Det er synlige fuktskader i overflater på utlektet del, i trapp og i grovkjeller.

Anbefalte tiltak

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Balkong, terrasse, platting: Terrasse mot vest.

Oppsummering

Terrasse er med råte.

Anbefalte tiltak

Etablering av ny terrasse er påregnelig.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres flere glass med punkteringer.

Det er sprekk i glassfelt på ytterdør.

Enkelte vindu er trege i funksjonen og er utette mot karm.

Heve-skyvdør er treg i funksjonen.

Anbefalte tiltak

Utskiftninger og vedlikehold av dører/vinduer er påregnelig.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres råte i vestvegg samt råte i endeved på enkelte bord. Særlig registreres det råte i kledning mot gårdsplass hvor terrengnivået er høyt og ligger inntil bordkledning. Kledning er generelt værslitt som naturlig følge av oppnådd alder og manglende vedlikehold.

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

Anbefalte tiltak

Materialer med råteskader må skiftes ut.
Det anbefales å etablere musetetting bak kledning hvor dette mangler.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres svikt i gulv i gang i første etasje grunnet råte.
Det registreres større skjevheter i opprinnelig del av boligen.

Anbefalte tiltak

Gulv med råte må erstattes med nytt trevirke.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp: Trapp til kjeller.

Oppsummering

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

Det registreres råteskader i nedre del av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv / grunnmur.

Anbefalte tiltak

Utbedring av råte er påregnelig.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.
Badet er fra 1980 tallet med belegg på gulv, våtromsbelegg på vegger og himlingsplater i tak.
Det er etablert servant i skap, toalett, dusjkabinett og uttak for vaskemaskin.
Gulvet har sluk av plast type.
Gulvbelegg er utett ved rørgjennomføringer, toalett er med lekkasje, innredning er slitt og det er utført ufagmessig reparasjoner av avløp fra servant.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Altan mot sør.

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,
Det registreres råteskader i rekkverket.

Anbefalte tiltak

Råteskadet trevirke må skiftes.

Renner og nedløp

Oppsummering

Tilbygget del har utette takrenner.

Anbefalte tiltak

Utbedring av utettheter må påregnes.

Takkonstruksjon

Oppsummering

I tilbygget del registreres tidligere lekkasje ved pipe, tilstand rundt pipe i selve konstruksjonen er ukjent.

Anbefalte tiltak

Fysiske åpninger av takkonstruksjon ved pipe anbefales for full visshet om tilstand.

Taktekking

Oppsummering

Taktekkingen på tilbygget del har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Taktekking på tilbygget del er solbleket.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke fare for takras ved inngangsparti og derfor ingen krav til snøfanger.

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er delvis innkledd.
Kontaktperson opplyser at pipe ikke har vært i bruk de siste årene.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Innredningen er slitt som følge av oppnådd alder og slitasje.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk er bruksslitt.

Trapp: 2. etasje.

Oppsummering

Trappen er bratt og det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).

Anbefalte tiltak

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

Avløpsrør

Oppsummering

Synlig anlegg er med ufagmessig utførelse.

Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak

Det vil være påregnelig med utbedringer av avløpsanlegg.

Eiendommen har privat septiktank, tilstand ukjent.

Vannledninger

Oppsummering

Sannsynlig har anlegget passert normal levetid.

Synlige vannrør i grovkjeller er ikke isolert. Dette medfører kondensering.

Anlegget er med ufagmessig utførelse.

Stoppekran er plassert i grovkjeller.

Stoppekran fungerte som tiltenkt.

Vann fra privat brønn, tilstand og vannmengde til brønn er ukjent.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Utbedringer av vannrør er påregnelig.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det finnes ikke kursfortegnelse.

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 eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.5.2024

Rapportdato
5.6.2024

Hjemmelshavere

Navn: John Georg Aune

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Solbjørg Aune Hovde**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Nils Kringen Telefon: 91337318
Firma: Takst Forum Trøndelag AS Epost: nils.kringen@takst-forum.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Egne premisser:

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: Vigdenesvegen 60, 7520 Hegra
Kommunenr: 5035 Gårdsnr: 324 Bruksnr: 5 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1925
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i to etasjer over grovkjeller. Tilbygget i 1981 i en etasje over kjellerrom.
Grunnmurer av plastøst betong, gråstein og lettklinkerstein, delvis støpte gulv mot grunnen i kjeller. Veggkonstruksjon i tre med utvendig stående og liggende trepanel. Etasjeskillere av trebjelkelag. Takkonstruksjon i saltaks form med ytterteking av profilerte metallplater Vinduer av 2 - og 3 - lags isolerglass samt i koblet utførelse.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1981	Tilbygg stue og kjellerstue.	Nei
2021	Skiftet tak på opprinnelig bolig.	Ja

5. Verdivurdering

Markedsverdi:**kr 1 500 000,-**

Boligen ligger landlig til i Stjørdal kommune med kort vei til Forradal oppvekstsenter. Småbruket vurderes som attraktivt for den som vil bo landlig. Muligheter for dyrehold. Det er 6 km til Forradal oppvekstsenter, Det er 23 km til Hegra sentrum med butikk, bank, skole og helsesenter. Det er 34 km til Stjørdal sentrum med alle servicesentra samt flyplass Boligen er med et stort etterslep av vedlikehold, det må her påregnes større påkostninger.

Type tomt:**Selveier****Tomteareal:****106 000 kvm****Byggekostnad:****kr 5 259 000,-**

Bruksareal bolig: $175 \text{ m}^2 \times 25\,000,- \text{ pr m}^2 = 4\,375\,000,-$ 80% Reduksjon alder og slitasje: 875 000,-
Bruksareal uthus: $54 \text{ m}^2 \times 8\,000,- \text{ pr m}^2 = 432\,000,-$ 70% Reduksjon alder og slitasje: 129 600,-
Bruksareal garasje: $44 \text{ m}^2 \times 8\,000,- \text{ pr m}^2 = 352\,000,-$ 50% Reduksjon alder og slitasje: 176 000,-
Tomteverdi : 100 000,-
Samlet teknisk verdi bygninger med tomt: 1 280 600,-

Verdi kr 1000,- pr dekar dyrka mark og skog fratrukt bebygd areal på 2,2 dekar.
 $(106,1 - 2,2) = 103,9 \times 1000 = 103\,900,-$

Verdireduksjon:**kr 3 978 400,-**

Grunnet tilstand og stor aldersslitasje på bygninger er det innlagt en høy reduksjon.

Tomteverdi:**kr 100 000,-**

Skrånende solrik tomt.

Beregnet teknisk verdi:**kr 1 380 600,-**

6. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med 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	170	170	0	0	33
Uthus	54	0	54	0	0
Garasje	44	0	44	0	0
Totalt m²	268	170	98	0	33

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	51	51	0	0	0
1. etasje	74	74	0	0	33
2. etasje	45	45	0	0	0
Totalt m²	170	170	0	0	33

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	56	51	5
Totalt m²	56	51	5

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	51	27	24	Trapperom og kjellerstue.	Grovkjeller
1. etasje	74	74	0	Gang, bad, kjøkken og stue.	
2. etasje	45	42	3	Gang, 2 soverom og mellomgang.	Bod.
Totalt m²	170	143	27		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	54	0	54	0	0
Totalt m²	54	0	54	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	54	0	54		Lagerrom og vedbod.
Totalt m²	54	0	54		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	44	0	44	0	0
Totalt m²	44	0	44	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	44	0	44		Biloppstillingsplass.
Totalt m²	44	0	44		

7. Hovedrapport

7.1 Drenering



Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Det er utført arbeider i forbindelse med tilbygg i 1981 og noe arbeider på 1990 tallet.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert? Ukjent

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Ja

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

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ja

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ja

Oppsummering av drenering

TG-3

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden opprinnelig bygning er eldre, mangler denne delen grunnmursplast.

Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. Taknedløp er avsluttet over bakken og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering må skiftes.
Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Utbedringskostnader 50 000 - 150 000

7.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn Byggegrunn av fjell

Synlig fjell i deler av grovkjeller.

Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign), Gråsteinsmur
-------------------------	--

Grunnmur av betong og stablet gråstein i eldste del og lettklinkerstein i tilbygget del.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Grunnmur fremstår som stabil.

7.3 Rom under terreng



Type rom under terreng

Delvis innredet

Tilbygget del er innredet som kjellerstue. Opprinnelig del er med grovkjeller.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Tilbygget del er fra 1981.

Opprinnelig grovkjeller var en enkel potetkjeller med tilgang via luke i kjøkkengulv. Resterende av grovkjeller opplyses utgravd på 1980 tallet.

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

Nei

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

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Det registreres synlige skader i utlektede vegger slik at hulltaking er ikke nødvendig

Det er synlige fuktskader i overflater på utlektet del, i trapp og i grovkjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



7.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasse mot vest.



Type	Terrasse
Terrasse med spaltegulv av impregnerte materialer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Terrasse er sannsynlig fra 1980 tallet.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Terrasse er med råte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av ny terrasse er påregnelig.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

7.5 Balkong, terrasse, platting: Altan mot sør.



Type	Terrasse
Altan er utført med spaltegulv av impregnerte materialer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Altan opplyses etablert på 2000 tallet, takoverbygg fra 2008.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,
Det registreres råteskader i rekkverket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Råteskadet trevirke må skiftes.

7.6 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Vinduer med 3-lags glass.
Trevinduer med koblet glass.
Heve skyvdør på stue.
Terrassedør med glassfelt.
Ytterdør i tre med glassfelt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer med 2-og-3-lags isolerglass er fra slutten av 1970 tallet og begynnelsen av 1980 tallet.
Heve-skyvdør er fra 1980.
Terrassedør mot sør er fra 1995
Terrassedør til kjellerstue er fra 1988.

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?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

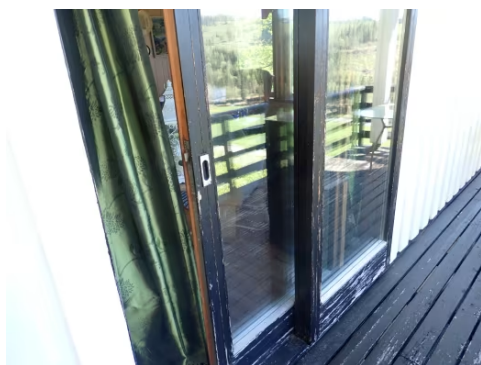
Det registreres flere glass med punktering.
Det er sprekk i glassfelt på ytterdør.
Enkelte vindu er trege i funksjonen og er utette mot karm.
Heve-skyvdør er treg i funksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftninger og vedlikehold av dører/vinduer er påregnelig.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



7.7 Yttervegger



Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tilbygg er med kledning fra 1981	
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-3
Det registreres råte i vestvegg samt råte i endevind på enkelte bord. Særlig registreres det råte i kledning mot gårdsplass hvor terrengnivået er høyt og ligger inntil bordkledning. Kledning er generelt værslitt som naturlig følge av oppnådd alder og manglende vedlikehold. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon på opprinnelig bolig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Materialer med råteskader må skiftes ut. Det anbefales å etablere musetetting bak kledning hvor dette mangler.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

7.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Tilgang til kaldtloft via luke.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerker, og forholdene vurderes å være fra gamle lekkasjer. Det er etablert ny takteking og undertak i 2021, enkelte spikrer vises gjennom taktro oppe på kaldloftet, omfanget har ingen betydning. Kaldtloftet fremstår med normal god tilstand i henhold til alder.	

7.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Opprinnelig bolig har takrenner/nedløp fra 2021. Tilbygg har takrenner/nedløp fra 1981.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Tilbygget del har utette takrenner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av utettheter må påregnes.	

7.10 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?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
I tilbygget del registreres tidligere lekkasje ved pipe, tilstand rundt pipe i selve konstruksjonen er ukjent.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fysiske åpninger av takkonstruksjon ved pipe anbefales for full visshet om tilstand.	

7.11 Takteking



Type teking	Metallplater
Profilerte metallplater.	
Inspisert fra	Fra bakken

Taktekking tilbygget del.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Taktekking over opprinnelig del er fra 2021.

Taktekking på tilbygget del er fra 1981.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Nei

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

Nei

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

Ja

Oppsummering av taktekking

TG-2

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

Taktekking på tilbygget del er solbleket.

7.12 Utstyr på tak



Manglende stige på tak for feier.

Er det krav til snøfanger?

Nei

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-2

Det er ikke fare for takras ved inngangsparti og derfor ingen krav til snøfanger.

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

7.13 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-3

Det registreres svikt i gulv i gang i første etasje grunnet råde.

Det registreres større skjevheter i opprinnelig del av boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Gulv med råde må erstattes med nytt trevirke.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

7.14 Ildsted/Skorstein



Vedovn i kjelelrstue.



Vedovn i 1. etasje. Innkledd pipe.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 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?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Pipa er delvis innkledd.
Kontaktperson opplyser at pipe ikke har vært i bruk de siste årene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

7.15 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

Innredningen er slitt som følge av oppnådd alder og slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Avtrekk er bruksslitt.

7.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
--	------------------

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
--	-----

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
--	------------------

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?	Nei
---	-----

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

7.17 Trapp: 2. etasje.

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Nei
----------------------------	-----

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
-----------------------------------	-----

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
-----------------------------------	----

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
---	-----

Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
--------------------------------	-----

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av trapp

TG-2

Trappen er bratt og det er for stor avstand mellom rekkverksspiller (over 10 cm).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

7.18 Trapp: Trapp til kjeller.



Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-3

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

Det registreres råteskader i nedre del av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv / grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av råte er påregnelig.

Utbedringskostnader

Under 10 000

7.19 Avløpsrør



Type avløpsrør

Plast

Synlige avløpsrør i grovkjeller.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Årstall er ukjent.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

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?

Ukjent

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Synlig anlegg er med ufagmessig utførelse.
Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det vil være påregnelig med utbedringer av avløpsanlegg.

Eiendommen har privat septiktank, tilstand ukjent.

7.20 Vannledninger



Type anlegg

Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Ukjent alder.

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?

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

Sannsynlig har anlegget passert normal levetid.
Synlige vannrør i grovkjeller er ikke isolert. Dette medfører kondensering.
Anlegget er med ufagmessig utførelse.

Stoppekran er plassert i grovkjeller.
Stoppekran fungerte som tiltenkt.
Vann fra privat brønn, tilstand og vannmengde til brønn er ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.
Utbedringer av vannrør er påregnelig.



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Type anlegg	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det finnes ikke kursfortegnelse.

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 eltilsyn) 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.



Plassering bereder	
Grovkjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2011	
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

7.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon som fra opprinnelig byggeår.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

7.24 Våtrom



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	



Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.
Badet er fra 1980 tallet med belegg på gulv, våtromsbelegg på vegger og himlingsplater i tak.
Det er etablert servant i skap, toalett, dusjkabinett og uttak for vaskemaskin.
Gulvet har sluk av plast type.
Gulvbelegg er utett ved rørgjennomføringer, toalett er med lekkasje, innredning er slitt og det er utført ufagmessig reparasjoner av avløp fra servant.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

7.25 Øvrig: Uthus



Beskrivelse

Uthuset er med støpte gulv og tregulv. Grunnmur av betong/stablet gråstein. Veggkonstruksjon i laftet tømmer og reisverk med utvendig kledning av stående trepanel. Takkonstruksjon i saltaks form med yttertekkning av profilerte metallplater.
Ny taktekkning og renner i 2021.

Ved enkel kontroll registreres stedvis noe råte i kledning og enkelte skjevheter.

7.26 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasje med støpt gulv, veggkonstruksjon i bindingsverk med utvendig stående trekledning og takkonstruksjon i pulttaks form. Taktekking av profilerte metallplater.

Ved enkel kontroll registreres behov for vedlikehold av overflater.

7.27 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.28 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.31 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant