

Skogstjerneveien 25 7890 NAMSSKOGAN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1977

BRA: 146 m²

BRA-i: 146 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

8

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/24432>

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

Toalettrom

Oppsummering

Som mindre rom i underetasje med belegg på gulvet, malt tapet som vegger og plater i tak. Med servant. Oppvarming av panelovn. Det måles fukt i nedre del vegg bak toalett og under gulvbelegg.

Anbefalte tiltak

Nærmere undersøkelse angående bemerket fukt. Utbedring kan bli aktuelt. Nevnt under punkt (rom under terreng)

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Vaskerom.

Oppsummering

Rommet i underetasje som kjellerrom med malt støpt gulv, malte pusset vegger og plater i himling. Med skyllekum av metall med tilkobling for vaskemaskin, bereder og stoppekran. Naturlig avtrekk. Oppvarming av reflektorovn.

Hulltaking ikke foretatt grunnet alle vegger av mur.

Ingen fuktskader, men med varierende naturlig fukt i gulv støpt på grunnen og ellers slitte overflater.

Anbefalte tiltak

Oppgradering kan bli ønskelig med kostnad mye avhengig av omfang.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad.

Oppsummering

Badet trolig med det meste fra byggeår med belegg på gulvet, våtromsplater som vegger og plater i himling.

Med kabinett, servantskap og toalett. Gulvvarme.

Gulvet med fall til sluk under kabinett.

Ingen synlige skader utover naturlig slitasje.

Ønske om oppgradering vil være naturlig.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjøkkenbenk.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Oppgradering kan bli aktuelt, men rommet kan videre benyttes som nå ved videre bruk av kabinett.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Ser plast med klemlist på mur på en gavl, ellers vanskelig å se grunnet terrasser og ved. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det er foretatt kontroll med fuktindikator i utforet vegger og oppforet gulv i underetasje. Undersøkelsen viser på fukt som indikerer redusert funksjon av drenering. Kan skyldes kapilært sug via banketter.

Anbefalte tiltak

Nærmere vurdering av terrengfall fra mur på bakside som kan være dårlig eller delvis manglende. Nødvendig tiltak med drenering kan ikke utelukkes.

Rom under terreng

Oppsummering

Hulltaking foretatt i bakkant større bod og ellers benyttet piggmåler ned i ytterkant gulv hvor det ble målt fukt på et nivå som kan medføre skader om det er slik eller mer over lengre tid. Lokalt mer fukt i utforet vegg på toalett. Ingen synlige skader ved hulltaking.

Anbefalte tiltak

Registrert fukt kan medføre tiltak i utforet vegg i bakkant på toalett, men kan ikke utelukkes bli behov ellers. Mulig fukttilgang kan begrenses etter vurdering terrengfall bak.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 85 cm. og er lavere enn etableringsår. Tilfredsstillende på den på bakside. Tilstand eller bra.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig og vindu på gavl stue med mye utvendig slitasje, mulig punktert glass. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig bortsett fra de nyeste på soverom og ytterdør. Vinduer kan hovedsakelig benyttes i flere år ved nødvendig vedlikehold.

Utstyr på tak

Oppsummering

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Ser ikke ut som den er med slik utførelse her.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er innkledd på tre sider på hovedplan. Elementpipe skal være med to sider synlig. Litt avflasset maling på mur bak ovn i underetasje.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Anbefalte tiltak

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres ved sotluke. Kan mulig ordnes ved montering av stein bak sotluke.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk av eldre dato fungerte, men ikke hastighetsregulering.

Anbefalte tiltak avtrekk

Skiftning kan bli nødvendig.

Trapp

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales vurdert etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran på vaskerom fungerte.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Elektrisk

Oppsummering

Ukjent om det er utført noe som krever samsvarserklæring.

Vanskelig å vurdere riktighet på kursfortegnelse grunnet en del endringer.

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 eilsyn) 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

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Dagens løsning har fungert tilfredsstillende, men ikke iht dagens krav.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Er ikke med ferdigattest, men boligen godkjent bygd og tatt i bruk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.10.2024

Rapportdato
8.11.2024

Hjemmelshavere

Navn:	Brynjar Nervik	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Asgeir Nervik	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Herdis Ovedie Nervik.	Tilstede ved inspeksjon:	Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsesakkyndig

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



Informasjon om boligen

Adresse:	Skogstjerneveien 25, 7890 Namsskogan						
Kommunenr:	5044	Gårdsnr:	63	Bruksnr:	34	Festnr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1977						
Boligtype:	Enebolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen beliggende i etablert boligområde som eiet tomt på 973,9 m2 som litt hellende godt opparbeidet med belegningsstein foran garasje og videre som gangareal mot inngang og deler av uteområde. Ellers en del plen med opparbeidet områder for dyrking av grønnsaker. Godt skjernet med gjerde mot gårdsplass og ellers beplantning.

Bebyggelse som enebolig på en etasje over underetasje bygd i 1977 trolig på grunnmur av lettklinkerblokker med malt pusset sokkelfront. Konstruksjoner over av tre med utvendig stående bordkledning. Tak med saltaks fasong med takteking av asfaltapp.

Garasje på 27 m2 bygd i 1988 med støpt gulv med litt fall mot port av metall montert i 2018. Med mur mot terreng, ellers trekonstruksjon med fasader av stående bordkledning.

Tak med saltaks fasong med takteking av torv. Vegger som isolerte med innside av osb-plater og plater i himling. Bod ved siden av noe enklere konstruksjon.

Alt generelt med god stand.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2014	Skiftet ytterdør.	Nei
2018	Pålagt ny takteking og skiftet takrenner.	Nei
2024	Skiftet varmtvannsbereder.	Nei
0	Har ellers vært utført nødvendig vedlikehold som skiftet en del vinduer på 90-tallet og to i 2017 og mindre områder av bordkledning. Utvidelse av altan på framside. Har også vært utført en del oppgraderinger innvendig.	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 byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig.	146	146	0	0	25
Garasje/vedbod.	35	0	35	0	0
Totalt m²	181	146	35	0	25

Bygning: Enebolig.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	78	78	0	0	25
U. etasje	68	68	0	0	0
Totalt m²	146	146	0	0	25

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	78	78	0	Gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, to soverom.	
U. etasje	68	48	20	Vf, gang, vaskerom, to soverom, toalett.	Fire bodrom.
Totalt m²	146	126	20		

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	35	0	35	0	0
Totalt m²	35	0	35	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	35	0	35		Som et garasjerom på ca. 27 m2 og et luftig bodrom ved siden på 8 m2.
Totalt m²	35	0	35		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Ingen opplysninger eller indikasjoner på 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?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
<p>Ser plast med klemlist på mur på en gavl, ellers vanskelig å se grunnet terrasser og ved. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det er foretatt kontroll med fuktindikator i utforfete vegger og oppforet gulv i underetasje. Undersøkelsen viser på fukt som indikerer redusert funksjon av drenering. Kan skyldes kapilært sug via banketter.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Nærmere vurdering av terrengfall fra mur på bakside som kan være dårlig eller delvis manglende. Nødvendig tiltak med drenering kan ikke utelukkes.</p>	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Synlig mur pusset både ut og innvendig.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Det ble ingen steder på synlige flater registrert tegn til svikt av mur.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Underetasje innredet som oppholdsrom og boder. Opprinnelig garasje endret til soverom og bodrom ca. 1988.	
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-2
Hulltaking foretatt i bakkant større bod og ellers benyttet piggmåler ned i ytterkant gulv hvor det ble målt fukt på et nivå som kan medføre skader om det er slik eller mer over lengre tid. Lokalt mer fukt i utforet vegg på toalett. Ingen synlige skader ved hulltaking.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Registrert fukt kan medføre tiltak i utforet vegg i bakkant på toalett, men kan ikke utelukkes bli behov ellers. Mulig fukttilgang kan begrenses etter vurdering terrengfall bak.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Med en mindre altan utenfor stue og en på bakside på lavere nivå.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Den i front utvidet for noen år siden. Med spaltet dekke på begge.	
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

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 85 cm. og er lavere enn etableringsår. Tilfredsstillende på den på bakside. Tilstand eller bra.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Ytterdør og terrassedør med glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer med varierende alder med to nyeste datert 2017 på soverom hovedplan. Ellers datert 1995/96-1987.
Ytterdør trolig fra 2014.
Altandører fra 1999 og 1984

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?

Ja

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig og vindu på gavl stue med mye utvendig slitasje, mulig punktert glass.
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig bortsett fra de nyeste på soverom og ytterdør.
Vinduer kan hovedsakelig benyttes i flere år ved nødvendig vedlikehold.

6.6 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning, Liggende kledning

Med stående kledning og liggende i gavler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ser ut til at det har vært mindre utskiftninger i forbindelse med skiftning av vinduer.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

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

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-1

Det registreres sprekker i fasadene på mest værbelastet flater, men ikke råte. Hovedsakelig med bra stand.

Videre naturlig vedlikehold ennå tilstrekkelig, men lokale utskiftninger kan på sikt bli nødvendig.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Kaldtloft

Inspeksjonsmuligheter via nedtrekkbar stige i luke.

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?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Loftet ser ut til å være vesentlig etterisolert i forhold til opprinnelig, noe som er en stor fordel angående varmetap/energibruk. Ekstra isolasjon har begrenset lufting i gesimser, men ser ikke ut til at det har hatt noen konsekvenser grunnet ventiler i gavler.

6.8 Renner og nedløp

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Takrenner trolig skiftet i forbindelse med ny taktekking i 2018.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-1

Ikke noe å bemerke. Avløpsrør under terreng ikke vurdert.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Taket av selv bærende sperrer med luftespalter i gesimser.

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.	

6.10 Takteking

Type teking	Papp
Takteking av asfaltpapp lagt over opprinnelig pappshingel i 2018.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-1
Beslagsløsninger delvis litt skjult av snø.	

6.11 Utstyr på tak

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
Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Ser ikke ut som den er med slik utførelse her.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	

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
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Med elementpipe innvendig pusset og noe med skiferstein. Helbeslag over tak.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Med vedovn nyere enn boligen på stue satt på fliser. Eldre vedovn i underetasje.	
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?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipa er innkledd på tre sider på hovedplan. Elementpipe skal være med to sider synlig. Litt avflasket maling på mur bak ovn i underetasje. Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav. Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres ved sotluke. Kan mulig ordnes ved montering av stein bak sotluke.	

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

Med innredning trolig fra byggeår av laminerte skrog med profilerte fronter malte i ettertid. Med noe laminert benkeplate og hel ståltopp på oppvaskbenk.
Med eldre stekeovn og kjøleskap.
Innredning kan videre benyttes.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk av eldre dato fungerte, men ikke hastighetsregulering.

Anbefalte tiltak avtrekk

Skiftning kan bli nødvendig.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Endringer siden byggeår godkjente.

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

Er ikke med ferdigattest, men boligen godkjent bygd og tatt i bruk.

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Ja

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Avtrekk som naturlig avtrekk som rør over tak felles med vaskerom.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-3
Som mindre rom i underetasje med belegg på gulvet, malt tapet som vegger og plater i tak. Med servant. Oppvarming av panelovn. Det måles fukt i nedre del vegg bak toalett og under gulvbelegg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Nærmere undersøkelse angående bemerket fukt. Utbedring kan bli aktuelt. Nevnt under punkt (rom under terreng)	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Trappa som tett malt tretrapp med belegg 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?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales vurdert etablert.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Ser ut som rørene er fra byggeår.	
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.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Stikkledning ser ut til å være av plast, ellers kobberør fra byggeår.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran på vaskerom fungerte. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Anlegget av eldre dato hvor det kan forventes ha vært endringer grunnet ombygging. Siste gang kontrollert i 2005.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Ukjent om det er utført noe som krever samsvarserklæring.
Vanskelig å vurdere riktighet på kursfortegnelse grunnet en del endringer.

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 øltilsyn) 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

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2024

Størrelse	
194 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-0

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med spalter i vinduer og lufting over tak fra våtrom.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Dagens løsning har fungert tilfredsstillende, men ikke iht dagens krav.	

6.23 Våtrom: Vaskerom.

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
<p>Rommet i underetasje som kjellerrom med malt støpt gulv, malte pusset vegger og plater i himling. Med skyllekum av metall med tilkobling for vaskemaskin, bereder og stoppekran. Naturlig avtrekk. Oppvarming av reflektorovn.</p> <p>Hulltaking ikke foretatt grunnet alle vegger av mur. Ingen fuktskader, men med varierende naturlig fukt i gulv støpt på grunnen og ellers slitte overflater.</p>	
Anbefalte tiltak	
Oppgradering kan bli ønskelig med kostnad mye avhengig av omfang.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.24 Våtrom: Bad.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Badet trolig med det meste fra byggeår med belegg på gulvet, våtromsplater som vegger og plater i himling.

Med kabinett, servantskap og toalett. Gulvvarme.

Gulvet med fall til sluk under kabinett.

Ingen synlige skader utover naturlig slitasje.

Ønske om oppgradering vil være naturlig.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjøkkenbenk.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Oppgradering kan bli aktuelt, men rommet kan videre benyttes som nå ved videre bruk av kabinett.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.25 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant