

Sandbakkvegen 34 7817 SALSNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1986

BRA: 241 m²

BRA-i: 241 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

9

TG-2

18

TG-3

3

TG-IU

2

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggssbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens 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/18587>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet og festing av takstige ned i takkonstruksjonen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad underetasje.

Oppsummering av overflater

Med avgrenset dusjnisje med omtrent flatt gulv. Vegg for dusj danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Veggfliser med noen sår etter tidligere innfesting og delvis noe slitasje på fuger.

Anbefalte tiltak overflater

Etablere åpning mellom dusj og område utenfor.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Våtrom: Vaskerom.

Oppsummering

For at rommet skal tilfredsstillе kriterier som et våtrom bør det oppgraderes, men har tilfredsstilt ønsket funksjon uten at det har tatt skader. Er med belegget på gulvet som er med varme (ikke teste) og malte plater som vegger og tak. Med tilkobling for vaskemaskin, skyllekum av stål, bereder og stoppekran. Utenpåliggende rør. Gulvet med ca 10 mm fall til sluk i tillegg til kant under dørterskler. Er trolig tilkoblet samme mekanisk avtrekksanlegg med vifte på kottrom 2. etg. med ukjent funksjon. Med lekkasje på tilkobling for vaskemaskin.

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

Anbefalte tiltak

Oppgradering av rommet kan bli aktuelt med kostnad avhengig av omfang/standard.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Ser stedvis plast på mur, men mangler topplst.

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.

Terreng rundt boligen er flatt øvre side, delvis fall mot mur. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Ved fuktsøk ikke noe som tyder på funksjonssvikt av drenering.

Anbefalte tiltak

Endring av terreng øvre side for å oppnå fall fra mur.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Deler av altanen i front som ikke er over oppholdsrom med skjevhet trolig grunnet løft av tele.

Rekkverkshøyden er målt til ca 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Ser ut til å være fall til renne utenfor bygget.

Tekkingen av asfaltapp har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Balkong, terrasse, platting: Altan som tak over garasje.

Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til 91 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Fuktskjolder under trolig hovedsakelig fra hendelser før skiftning av dekke, men er med mindre lekkasje i område ikke langt fra vinduer.

Anbefalte tiltak

Lokalisere og tette lekkasje.

Vinduer og dører

Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig på ikke skiftet vinduer og dører.

Noen vinduer med utvendig vedlikeholdsbehov.

Altandør 2. etg. uten altan utenfor med noe slitasje.

Skiftet vinduer/dører med god stand.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres stedvis korrosjon/rust på krokar. Renner også med noen ujevnheter hvor det ikke er unaturlig med lekkasjer. Tiltak med takrenner kan bli aktuelt på sikt. Jevnlig rensing anbefales.

Taktekking

Oppsummering

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Vindskier skiftet i 2012.

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres skjevhet på kjøkken hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm. Fra ende barløsning mot benk.

Ellers ikke noe av vesentlig betydning, men henger litt på murpipe.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Vedovn hovedplan litt utbrent innvendig og mangler noe på dørhåndtak.

Anlegget har ikke hatt kontroll.

Anbefalte tiltak

En kontroll av anlegget anbefales.

Trapp

Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Ikke rekkverk nedre del. Trappen er en åpen tretrapp. 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.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert.

Vannledninger

Oppsummering

Med stoppekran på vaskerom som fungerte.

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

Elektrisk

Oppsummering

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Dette gjelder nytt skap og installasjon av badetom og kjøkken og evt andre tiltak etter januar 1999.

Opplyses finnes samsvarserklæring på montering av el-billader.

Har ikke hatt kontroll siden 2007.

Lysbryter på vaskerom litt løsnet.

Anbefalte tiltak

Evt. manglende samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.
Plassert ved sluk.

Våtrom: Hovedplan.

Oppsummering av overflater

Fallforhold fra gulv ved dørterskel til sluk er bare ca 8 mm. Høg kant under dørterskel ivaretar vannsikkerhet mot tilstøtende rom.
Med mindre vindu over ende på badekar.
Tg 2 for lite fall på gulvet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke fuget mot bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monteringsanvisninger.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales fuge under bunnlist.

Oppsummering av sanitærutstyr

Med mindre fuktskade på servantskap ved badekar.
Sisterne montert på innside av vegger/gulvbelegg.

Våtrom: Bad underetasje.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Vanskelig å bekrefte bruk av membran, men kan være etablert.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Oppsummering av sanitærutstyr

Med mindre slitasje på servantskap.
Kran i sistene lekker med konsekvens som større vannforbruk.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Ordne lekkasje i sistene.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Hovedplan.

Oppsummering av ventilasjon

Usikker funksjon på ventilasjon som er med avtrekksvifte på kottrom. Ikke noe som tyder på at den startet ved bruk av brytere ved dør.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Nærmere undersøkelse angående avtrekk.
Behov for utskiftning kan ikke utelukkes.

Våtrom: Bad underetasje.

Oppsummering av ventilasjon

Usikkerhet angående avtrekk da avtrekksvifte på kottrom ikke startet. Mulig jeg ikke kjenner til startmetode.
Rommet ikke med tilluft og evt avtrekksvifte av eldre dato.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Nærmere kontroll ventilasjon og etablere tilluft.
Kan ikke utelukke behov for skiftning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.5.2025

Rapportdato
4.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: Ole Oskar Vars Danielsen og Ruth Vendil Vatne.

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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



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: Sandbakkvegen 34, 7817 Salsnes
Kommunenr: 5007 Gårdsnr: 262 Bruksnr: 31 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1986
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen som eiet tomt på 1663,7 m2 beliggende i landlige omgivelser med større gruset gårdsplass og mye grøntområder tilgrenset natur med vegetasjon.

Bebyggelse som enebolig på en og en halv etasje over underetasje med grunnmur av lettklinkerblokker. Konstruksjoner over av tre med utvendig stående bordkledning. Tak med saltaks fasong med takteking av betongstein. Med større garasje som del av underetasje. Oppvarming av vedovner og varmepumpe.

Tilkoblet kommunalt vann og avløp.

Medfølger et hønsehus på ca. 9 m2.

Dette er en oppgradert rapport fra 29.05.2024.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2012	Skiftet sikringsskap.	Nei
2012	Oppgradert bad hovedplan. Skiftet vindskier.	Nei
2018	Oppgradert et soverom 2. etg.	Nei
2013	Montert varmepumpe luft/luft.	Nei
2021	Skiftet to vinduer og altandør hovedplan. Vindu 2. etg. datert 2017.	Nei
2009	Ytterdør datert 2009.	Nei
2021	Nytt dekke på altan/tak over garasje.	Nei
2022	Skiftet garasjeport.	Nei
2019	Skiftet kjøkkeninnredning.	Ja

2018	Montert nytt beslag på murpipe.	Nei
2024	Montert lader el-bil.	Ja

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 byggteknisk 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.	241	241	0	0	70
Høusehus.	9	0	9	0	0
Totalt m²	250	241	9	0	70

Bygning: Enebolig.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	36	36	0	0	0
1. etasje	80	80	0	0	70
U. etasje	125	125	0	0	0
Totalt m²	241	241	0	0	70

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	51	36	15
Totalt m²	51	36	15

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	36	33	3	Gang, to soverom.	Bod. Større kottrom under målbar høyde.
1. etasje	80	80	0	Trapperom, stue/kjøkken, bad, soverom.	
U. etasje	125	67	58	Vf, gang/kjellerstue, to soverom, bad, vaskerom.	Tre boder, garasje.
Totalt m²	241	180	61		

Bygning: Hønsehus.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	9	0	9	0	0
Totalt m²	9	0	9	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	9	0	9		Hønsehus.
Totalt m²	9	0	9		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur for underetasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	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?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Ser stedvis plast på mur, men mangler topplist. 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. Terreng rundt boligen er flatt øvre side, delvis fall mot mur. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Ved fuktsøk ikke noe som tyder på funksjonssvikt av drenering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Endring av terreng øvre side for å oppnå fall fra mur.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	
Ukjent byggegrunn	
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Grunnmur av lettklinkerblokker med synlige flater som pusset. Mur for garasje av betong.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Ingen tegn til svikt på synlige flater.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
------------------------	----------

Underetasje innredet, men ikke oppforet gulv.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
--	--------

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

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

Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av rom under terreng

TG-1

Nesten ingen vegger utforet mot tilfylt mur, bare litt i et soverom. Ved bruk av hammerelektrode i utforing ved gulvet ble det ikke registrert fukt, men minner om utsatt konstruksjon.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
------	-------------

Takterrasse over inngang som tilbygg etter byggeår som lukket konstruksjon. Med nyere dekke over.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
--	--------

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
--	----

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 tekking?	Ja
---------------------------------	----

Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ja
---	----

Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
-----------------------------------	---------------------

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

Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
---	-----

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
---	-----

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Deler av altanen i front som ikke er over oppholdsrom med skjevhet trolig grunnet løft av tele. Rekkverkshøyden er målt til ca 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Ser ut til å være fall til renne utenfor bygget.

Tekkingen av asfaltpapp har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Altan som tak over garasje.

Type	Terrasse
------	----------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Det ble skiftet papp og tredekke over i 2012.

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?	Ja
--------------------------------	----

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
---	-----

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Rekkverkshøyden er målt til 91 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Fuktskjolder under trolig hovedsakelig fra hendelser før skiftning av dekke, men er med mindre lekkasje i område ikke langt fra vinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lokalisere og tette lekkasje.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør og terrassedør med glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu på et soverom i underetasje og et i 2. etg skiftet i 2018. Altandør hovedplan datert 2018. Ytterdør hovedinngang datert 2009.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig på ikke skiftet vinduer og dører. Noen vinduer med utvendig vedlikeholdsbehov. Altandør 2. etg. uten altan utenfor med noe slitasje. Skiftet vinduer/dører med god stand.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående 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
Fasader som naturlig med varierende slitasje alt etter værbelastninger. Tiltak utover naturlig vedlikehold synes ikke nødvendig.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
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?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Som lukket konstruksjon både i oppholdsrom og kottrom. Ingen tegn til noe galt. Litt muselort over dampsperre opplyses skyldes tidligere hendelse med mus med ukjente konsekvenser på boligen generelt.	
TG-1	

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
Det registreres stedvis korrosjon/rust på krokar. Renner også med noen ujevnheter hvor det ikke er unaturlig med lekkasjer. Tiltak med takrenner kan bli aktuelt på sikt. Jevnlig rensing anbefales.	
TG-2	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak som A-takstoler.	
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

Fra utsiden ikke noe å bemerke.

6.11 Taktekking

Type tekking 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? Nei

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

Oppsummering av taktekking

TG-2

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Vindskier skiftet i 2012.

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

6.12 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? Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet og festing av takstige ned i takkonstruksjonen.

Utbedringskostnader 10 000 - 50 000

6.13 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-2
Det registreres skjevhet på kjøkken hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm. Fra ende barløsning mot benk. Ellers ikke noe av vesentlig betydning, men henger litt på murpipe.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Murpipe av elementer forblendet med malt tegl hovedplan og malt skifer i underetasje, upusset på loft. Helbeslag over tak.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Med en større vedovn i underetasje og en på hovedplan som ser ut til å være noen år.	
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:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Vedovn hovedplan litt utbrent innvendig og mangler noe på dørhåndtak. Anlegget har ikke hatt kontroll.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En kontroll av anlegget anbefales.	

6.15 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-1**

Nytt kjøkken av laminerte skrog med glatte lyse fronter og laminert benkeplate skiftet i 2019. Noe som øy med nedfelt platetopp med integrert avtrekk. Ellers med stekeovn og microovn i høgskap og integrert oppvaskmaskin. Med vannstopper i oppvaskbenk. Innredning uten noe å bemerke.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerte.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Endringer siden byggeår søkt og godkjent i ettertid.

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

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

Nei

Grunnet manglende altan utenfor altandør 2. etg. bør dørvider fjernes angående sikkerhet, men være tilgjengelig da dør også fungerer som rømningsvei.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Med nytt pulverapparat.

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

Nei

6.17 Trapp

Beskrivelse

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

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?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Ikke rekkverk nedre del. Trappen er en åpen tretrapp. 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. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
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. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Kan ha vært utført mindre tiltak i forbindelse med oppgradering av baderom og kjøkken.	
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	
Med stoppekran på vaskerom som 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	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nytt sikringsskap og inntak i 2012. Montert lader for el-bil i 2024.	Ja
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 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, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Dette gjelder nytt skap og installasjon av baderom og kjøkken og evt andre tiltak etter januar 1999.
Opplyses finnes samsvarserklæring på montering av el-billader.
Har ikke hatt kontroll siden 2007.
Lysbryter på vaskerom litt løsnet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Evt. manglende samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

6.21 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Med varmepumpe luft/luft datert 2013

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent angående service.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral**TG-1**

Ingen opplysninger om at ikke varmepumpe fungerer.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1986

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?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Plassert ved sluk.	

6.23 Ventilasjon

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

6.24 Våtrom: Hovedplan.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Med fliser på gulvet med varme og våtromsplater som vegger og smartpanel som himling. Synlig innfesting/spikring på himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet oppgradert i 2012.	
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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ukjent
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-2
Fallforhold fra gulv ved dørterskel til sluk er bare ca 8 mm. Høg kant under dørterskel ivaretar vannsikkerhet mot tilstøtende rom. Med mindre vindu over ende på badekar. Tg 2 for lite fall på gulvet.	

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?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke fuget mot bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales fuge under bunnlist.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Med boblekar, servantskap og toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Med mindre fuktskade på servantskap ved badekar. Sisterner montert på innside av vegger/gulvbelegg.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-IU
Usikker funksjon på ventilasjon som er med avtrekksvifte på kottrom. Ikke noe som tyder på at den startet ved bruk av brytere ved dør.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Nærmere undersøkelse angående avtrekk. Behov for utskiftning kan ikke utelukkes.	

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 soverom motsatt side område badekar. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

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

6.25 Våtrom: Bad underetasje.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Med fliser på gulv og vegger og plater som himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Ja
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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-3
Med avgrenset dusjnisje med omtrent flatt gulv. Vegg for dusj danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Veggfliser med noen sår etter tidligere innfesting og delvis noe slitasje på fuger.	

Anbefalte tiltak overflater	
Etablere åpning mellom dusj og område utenfor.	
Utbedringskostnader overflater	Under 10 000

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?	Ikke kontrollerbart
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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Vanskelig å bekrefte bruk av membran, men kan være etablert. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Med servantskap og toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Med mindre slitasje på servantskap. Kran i sisterner lekker med konsekvens som større vannforbruk.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Ordne lekkasje i sisterner.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-IU
Usikkerhet angående avtrekk da avtrekksvifte på kottrom ikke startet. Mulig jeg ikke kjenner til startmetode. Rommet ikke med tilluft og evt avtrekksvifte av eldre dato.	

Anbefalte tiltak ventilasjon

Nærmere kontroll ventilasjon og etablere tilluft.
Kan ikke utelukke behov for skiftning.

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 under trapp, motsatt side dusj.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen i område hulltaking.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.26 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

Oppsummering av våtrom

TG-3

For at rommet skal tilfredsstill kriterier som et våtrom bør det oppgraderes, men har tilfredsstillt ønsket funksjon uten at det har tatt skader.

Er med belegg på gulvet som er med varme (ikke teste) og malte plater som vegger og tak. Med tilkobling for vaskemaskin, skyllekum av stål, bereder og stoppekran. Utenpåliggende rør. Gulvet med ca 10 mm fall til sluk i tillegg til kant under dørterskler. Er trolig tilkoblet samme mekanisk avtrekksanlegg med vifte på kottrom 2. etg. med ukjent funksjon. Med lekkasje på tilkobling for vaskemaskin.

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

Anbefalte tiltak

Oppgradering av rommet kan bli aktuelt med kostand avhengig av omfang/standard.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.27 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant