

Smimovegen 22

7822 BANGSUND

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1940

BRA: 80 m²

BRA-i: 80 m²



Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



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/25839>

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

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert en takteking med glatt overflate og det er krav til snøfangere. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Det er krav til stige for adkomst for feier. Takstige er ikke tilfredsstillende festet til takkonstruksjonen, noe som også er bemerket av feier.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast. Lite fall fra mur. Tvilstomt etablert drenering hvor det opplyses være godt drenerende grunnforhold som sand. Ikke skadelig fuktighet i mindre kjellerrom.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer ennå med bra stand, men kommet i en alder hvor det kan være risiko for punktering av glass og harde pakninger med utettheter som konsekvens. Ytterdør med fuktskader utvendig, men fungerer.

Yttervegger

Oppsummering

Lufting begrenset grunnet sokkelplank tett mot vegg og ingen åpning mellom sokkelplank og kledning. Kledning uten noe å bemerke som ble overflatebehandlet for tre år siden. TG 2 for lite lufting.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe og ellers trolig grunnet alder og kondensering som kan skyldes lite lufting kombinert ned lite isolasjon og manglende dampsperre. Det var ikke undertak i område nært murpipe uten vesentlige konsekvenser. Lite isolasjon kombinert med lite lufting kan medføre ising i takrenner. Loft med begrenset isolasjon ned mot oppholdsrom. Synlig presenning i ytterkant loft over inngang. Ukjent om den ligger under isolasjon.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten på opprinnelig del. Begrenset lufttet som små hull i gesimsen og litt i gavler har ikke medført til annet enn mørkere farge på taktro,

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med tanke på alder og byggemåte er det ikke store skjevheter på gulvene. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er undersøkt om det finnes skader i gulv hovedplan som følge av at det med åpning ned til terreng med risiko for skader. Ingen adkomst for kontroll.

Anbefalte tiltak

Etabler adkomst for kontroll under gulvet om mulig.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Med varmeskjold bak ovn grunnet nærhet til panel. Iflg kontroll av feievesen i 2020 ble det bemerket at pipa er innekledd i 2. etg og ovn for nært brennbart materiale, noe som ikke stemmer i forhold til opplysninger gitt ved befaring i 2013.

Anbefalte tiltak

Nærmere undersøkelse angående pipe med eller uten røkrør og innkledning.

Trapp

Oppsummering

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

Elektrisk

Oppsummering

Utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene.

Anbefalte tiltak

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

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Ca. 20 mm. i forhold til ved dør og sluk noe inne på gulvet. Er også fall fra område vaskemaskin til sluk.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Ingen andre skader enn etter tidligere innfesting i vegger og stedvis mindre åpning i silikonfuge mellom gulv og vegg flis.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ser ikke ut som det er benyttet membran i sluk. Mindre konsekvenser om gulv er støpt på grunnen.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekksvifte opplyses å være med noe ustabil funksjon.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Skifte avtrekksvifte om nødvendig.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søkt før 1.januar 1998 og nødvendigvis ikke med ferdigattest.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.12.2024

Rapportdato
7.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: Karen Marie Fjær.

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

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



Informasjon om boligen

Adresse: Smimovegen 22, 7822 Bangsund
Kommunenr: 5007 Gårdsnr: 34 Bruksnr: 353 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1940 - Tilbygd noe på 70-tallet og ca. 1999.
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen beliggende i Bangsund sentrum på omtrent flat eiet tomt på 765,1 m2 med romslig gårdsplass og en del plen.

Bebyggelse som enebolig på en og en halv etasje over mindre kjeller under noe satt på grunnmur av naturstein og betong. Konstruksjoner over trolig av plank og bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Tak med saltaks fasong med takteking av metallplater. Oppvarming av vedovn og varmepumpe luft/luft.

Ellers med eldre uthus bygd ca. 1950 av enkel trekonstruksjon med utvendig liggende bordkledning. Takteking og takrenner av metall med god stand. Med eldre delvis slitte vinduer med enkle glass. Hovedplan med tregulv på ca. 26 m2 tilbygd bodrom i ettertid på m2. 2. etg med tregulv med målbart areal på ca. 14 m2.

Også med en lekestue/hagebod med bra sand.

Energiattest baseres på opprinnelig byggeår, derfor ikke hensyntatt forbedringer i forbindelse med etterisolering av boligen og skiftning av vinduer. Boligen bedre enn det som fremkommer i rapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1999	Tilbygd bad/vaskerom og det som naturlig måtte berøres som ny bordkledning på alt og ny takteking og takrenner.	Nei
2000	Nye innvendige vann og avløpsrør.	Nei
2014	Montert ny vedovn.	Nei
2010	Montert varmepumpe luft/luft ca 2010.	Nei
2000	Skiftet kjøkkeninnredning.	Nei
2024	Skiftet to vinduer datert 2009 i 2. etg. Alle ovennevnte oppgraderinger iht. tidligere prospekt utført i regi av forrige eier. (ikke vinduer 2. etg. og vedovn)	Nei
2014	Skiftet varmtvannsbereder ca. da.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig.	80	80	0	0	0
Uthus.	45	0	45	0	0
Totalt m²	125	80	45	0	0

Bygning: Enebolig.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	32	32	0	0	0
1. etasje	48	48	0	0	0
Kjeller	0	0	0	0	0
Totalt m²	80	80	0	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	37	32	5
Kjeller	10	0	10
Totalt m²	47	32	15

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	32	31	1	Gang, to soverom.	Kott.
1. etasje	48	48	0	Vf, gang, bad/vask, stue, kjøkken.	
Totalt m²	80	79	1		

Bygning: Uthus.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	31	0	31	0	0
2. etasje	14	0	14	0	0
Totalt m²	45	0	45	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	24	14	10
Totalt m²	24	14	10

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	31	0	31		To bodrom.
2. etasje	14	0	14		Loftrum.
Totalt m²	45	0	45		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Ringmur med mindre kjellerrom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	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?	Ukjent
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?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast. Lite fall fra mur. Tvilosomt etablert drenering hvor det opplyses være godt drenerende grunnforhold som sand. Ikke skadelig fuktighet i mindre kjellerrom.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Med grunnmur trolig av betong med sparestein med pusset flater. Nesten ikke noe synlig grunnset flat tomt og mye tilflyt. Hele framside skjult under tredekke.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
På synlige flater ikke registrert tegn til svikt.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Med mindre kjellerrom under deler med adkomst via luke på terreng og lav luke i mur. Med spaltet tregulv over plast på grunnen. Osb-plater som himling. Med romhøyde ca. 1,87 m og under målbar høyde.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	
Ikke skadelig fukt målt og ingen synlige skader. Ellers område under boligen uten adkomst.	
TG-1	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Med tredekke på terreng langs hele vegg med inngang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Dekke skjult under is. Ikke noe å bemerke angående tilstand.	
TG-1	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2 og 3-lags glass fra 80- tallet. Vinduer 2. etg. datert 2009, men montert høsten 2024. Ytterdør med malt overflate og glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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

Vinduer ennå med bra stand, men kommet i en alder hvor det kan være risiko for punktering av glass og harde pakninger med utettheter som konsekvens.
Ytterdør med fuktskader utvendig, men fungerer.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
-------------	-------------------

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

Iflg forrige eier er yttervegger av plank utforet og ekstra isolert med ny liggende bordkledning i forbindelse med tilbygging i 1999. Tilbygg antas være av bindingsverk med utførelse som naturlig i byggeår.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
---	-----

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

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
---	----

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

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Lufting begrenset grunnet sokkelplank tett mot vegg og ingen åpning mellom sokkelplank og kledning.
Kledning uten noe å bemerke som ble overflatebehandlet for tre år siden.
TG 2 for lite lufting.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
-----------	-----------

Med kaldtloft i midtpartiet opprinnelig del og over tilbygg.

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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
---	----

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
--	----

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

Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe og ellers trolig grunnet alder og kondensering som kan skyldes lite lufting kombinert ned lite isolasjon og manglende dampsperre. Det var ikke undertak i område nært murpipe uten vesentlige konsekvenser. Lite isolasjon kombinert med lite lufting kan medføre ising i takrenner. Loft med begrenset isolasjon ned mot oppholdsrom. Synlig presenning i ytterkant loft over inngang. Ukjent om den ligger under isolasjon.

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner fra ca. 1999. Fra ca. 2015 på bakside.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Takrenner uten noen å bemerke sett fra terreng. Nedløp satt på terreng.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Med saltaks fasong med utførelse som naturlig i byggeår.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det registreres svai/nedbøy i takflaten på opprinnelig del. Begrenset luftet som små hull i gesimsen og litt i gavler har ikke medført til annet enn mørkere farge på taktro,	

6.10 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålblader
Inspisert fra	Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking iflg tidligere prospekt skiftet i 1999.	
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?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Fra terreng ikke noe å bemerke, men ikke unormalt om det kan forekomme begrenset rustdannelse på nedre ender på tak av denne alder.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
<p>Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfangere.</p> <p>Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.</p> <p>Det er krav til stige for adkomst for feier.</p> <p>Takstige er ikke tilfredsstillende festet til takkonstruksjonen, noe som også er bemerket av feier.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.</p> <p>Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Med trebjelkelag over mindre kjellerrom og deler uten adkomst under hovedplan.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Med tanke på alder og byggemåte er det ikke store skjevheter på gulvene. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er undersøkt om det finnes skader i gulv hovedplan som følge av at det med åpning ned til terreng med risiko for skader. Ingen adkomst for kontroll.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etabler adkomst for kontroll under gulvet om mulig.

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl, Element
Med eldre pipe av tegl opp til kaltloft. Derfra og opp av elementer som kan være fra 1999. Alt med pusset overflate. Ved montering av vedovn ble det oppdaget at det var montert rør i pipa, derfor ikke krav om fire sider synlig iflg opplysninger gitt av forrige eier i ca.2013. Med sotluke i mindre kjellerrom.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Med vedovn montert i 2014.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inispisert fra:	Fra taket
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**

Med varmeskjold bak ovn grunnet nærhet til panel.
Iflg kontroll av feievesen i 2020 ble det bemerket at pipa er innkledd i 2. etg og ovn for nært brennbart materiale, noe som ikke stemmer i forhold til opplysninger gitt ved befaring i 2013.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere undersøkelse angående pipe med eller uten røkrør og innkledning.

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
<p>Innredning iflg tidligere prospekt skiftet i ca. 2000 av laminerte skrog med malte litt profilerte fronter og heltre benkeplate av eik. Med kjøleskap noe eldre og stekeovn. Mulig oppvaskmaskin medfølger.</p> <p>Ikke mye slitasje på innredning, men benkeplate med noe skjolder. Viktig med jevnlig oljebehandling på heltreplater.</p> <p>Laminatgulv med skade.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekksvifte fungerte ved enkel test, men kommet et stykke i forventet funksjonstid.	

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Finnes ikke tegninger.	
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?	Ja
Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søkt før 1.januar 1998 og nødvendigvis ikke med ferdigattest..	
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 Trapp

Beskrivelse	
Trappa som åpen tretrapp med malte vanger og stående profilert rekkverk. Lakkerte trinn med noe overflateslitasje. Begrenset høyde under stikk.	
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.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Iflg tidligere prospekt er innvendige avløpsrør skiftet i 2000. Usikkerhet angående utvendige avløp og ikke vurdert.	
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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Skiftet avløp opplyses å fungere som ønsket.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Iflg tidligere prospekt er innvendige vannrør som rør i rør skiftet i 2000. Ukjent om stikkledning av plast med stoppekran i mindre kjellerrom ble skiftet samtidig. Kan være eldre.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Skiftet innvendige rør i 1999/2000 forventes god stand.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Som åpent anlegg og en del år.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er skiftet sikringsskap. Ny kurs for varmepumpe i 2010.	
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
Utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene.	
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.	

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Med varmpumpe luft/ luft montert i 2010.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ca. 2015	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bereder i lavt kjellerrom.	
Fundament	
Plassert på gulv	

Årstall	
2014	
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?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu som opplyses å fungere.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Dagens løsning fungerer som ønsket.	

6.23 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet som kombinert bad/vaskerom etablert i 1999 med fliser på gulv og vegger og malt panelt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
<p>Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Ca. 20 mm. i forhold til ved dør og sluk noe inne på gulvet. Er også fall fra område vaskemaskin til sluk.</p> <p>Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.</p> <p>Ingen andre skader enn etter tidligere innfesting i vegger og stedvis mindre åpning i silikonfuge mellom gulv og vegg flis.</p>	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
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
<p>Ser ikke ut som det er benyttet membran i sluk. Mindre konsekvenser om gulv er støpt på grunnen. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Med kabinett, servantskap, toalett, tilkobling for vaskemaskin og med servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ikke noe å bemerke utover naturlig slitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekksvifte opplyses å være med noe ustabil funksjon.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Skifte avtrekksvifte om nødvendig.

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 gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Rommet ikke utsatt for fukt ved bruk av kabinett.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.24 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant