

Verrabotnvegen 165 7797 VERRABOTN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1960

BRA: 166 m²

BRA-i: 166 m²



Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

15

TG-2

18

TG-3

3

TG-IU

1

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/27489>

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

Vinduer og dører: I sokkeletasje

Oppsummering

Det blir påvist sprekk i vindusglass.

Vinduer har store skader/stor slitasje.

Enkelte dører tar i karm/terskel og må justeres.

Vindu tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av vinduer med skade må påregnes.

Kostnadsoverslag knyttes til skifte av vinduer.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer på deler av boligen og det vil være krav til montering av snøfangere på de delene av taket. NB! kontroll av om takkonstruksjonen er dimensjonert for å tåle belastningen av liggende snø anbefales utført ved en eventuell montering av snøfangere.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Forskriftsmessig takstige er etablert.

Anbefalte tiltak

Snøfangere må monteres. Det opplyses om at dimensjoneringen av takkonstruksjonen bør kontrolleres før dette gjøres for å være sikker på at taket tåler belastningen om all snø blir liggende på taket.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp: Trapp til sokkeletasje

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Åpning mellom trinnene er over 10 cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

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

Kostnadsoverslag knyttes til etablering av enkelt spilerekkverk/spilevegg av 36x48 lekter.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Eier opplyste i egenerklæringen at vegg ved kjellerdør og vegg ved vinduer i sokkel ikke er drenert.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling. Det ble ved piggmåling i trevirke registrert en vektprosent fukt på 19,6.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12 vektprosent i treverk.

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering

Fuktig: 16-19 vektprosent i treverk. Fare for mugg og stripet borebille.

Meget fuktig: 20-27 vektprosent i treverk. Fare for råte, mugg, stripet borebille og råtebille.

Vått: Over 27 vektprosent i treverk. Fare for all sopp, skadedyr og kondensering.

Det registreres kun stedvis grunnmursplast, og den mangler topplst. I krypkjeller registreres det ny grunnmursplast etablert ved grunnmur på opprinnelig bolig. Det er ikke synlig grunnmursplast rundt grunnmur på tilbygget.

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Anbefalte tiltak

Sokkeletasje og krypkjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Det bør kontrolleres om det er etablert grunnmursplast rundt tilbygget.

Tiltak på dreneringen kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren på opprinnelig del av boligen.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Rom under terreng

Oppsummering

Hulltaking anses ikke som nødvendig da alle gulv er støpte og det registreres stedvis symptomer på fukt. Piggmåling er foretatt i treverk i nedre del av yttervegger uten å ta hull. Det opplyses om at fuktverdier kunne vært noe høyere om det ble foretatt hulltaking.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Ved fuktmåling i treverk måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Det ble målt 19,6 vektprosent fukt.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12 vektprosent.

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering

Fuktig: 16-19 vektprosent. Fare for mugg, stripet borebille

Meget fuktig: 20-27 vektprosent. Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille

Vått: Over 27 vektprosent. Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Vinduer og dører

Oppsummering

Enkelte dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Nb! Det opplyses om at det ikke er etablert balkong utenfor heve/skyvedøren på stuen. Det er heller ikke etablert annen sikring. Det bør etableres balkong eller sikring for å unngå at det er mulig å falle ned om man åpner døren.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Ved innvendig kontroll registreres det svai/nedbøy i takflaten. Det er ikke mulig å kontrollere fra utsiden pga snø.

Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner.

Det registreres noe svertesopp på ubehandlet taktro i raft/gavlutstikk.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter, selv om det er vanlig på eldre boliger.

Overflatebehandling av synlig/utsatt taktro anbefales utført. Eier har informert om at det skal utføres så snart vær og temperatur tillater det.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Gulv i sokkel er bare grovstøpte og derfor ikke kontrollert for retningsavvik. Det opplyses likevel om at det stedvis er registrert riss/mindre sprekker i betonggulvet.

Det registreres små målbare skjevheter på opptil 15 mm i 1. etasje, men tiltak anses ikke som nødvendig.

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på soverom og gang i 2. etasje. Avviket er målt til 18 på soverom og 23 mm i gang. Det opplyses om at gulvet fremstår noe høyere ved pipe.

Det registreres små sprekker mellom gulvlist og gulv.

Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved en eventuell fremtidig legging av nytt gulv anbefales det å rette opp og stive av gulvet før ny laminat/parkett legges.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er innkledd med kjøkkeninnredning på den ene siden. Eier informerte om at foring på kjøkkeninnredningen mot pipen er avtagbar så inspeksjon er mulig å utføre.

Det opplyses om at det var snø på taket, så inspeksjon av pipe/beslag er begrenset av dette.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

Nærmere kontroll av pipe og beslag på taket anbefales utført når det er snøfritt.

Da oven i sokkelen ikke er i bruk bør gjennomføringen i pipen mures igjen på forskriftsmessig måte.

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

Trapp

Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette 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 rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil. Dette er årsak til at TG-2 settes.

Det er ingenting å bemerke på anlegget ut over nevnte forhold.

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere lufting av kloakk over tak.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Tettesjikt er ikke ført opp bak list ved dørterskel.

Anbefalte tiltak overflater

Tettesjikt bør føres opp mot dørterskel for å få 25 mm høydeforskjell på topp sluk og tettesjikt ved dør.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer til avløp i vegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Bad 1. etasje

Oppsummering av overflater

Det er fall mot sluk, men det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Tettesjiktet går under/mot dør i stedet for opp bak listen.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør etableres høyere tettesjikt ved dør(er).

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres riss i servant. Dette er kun estetisk, og servanten fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servanten bør skiftes om estetisk skjemmende riss ikke er akseptable.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Bad 2. etasje

Oppsummering av overflater

Det er fall til sluk, men høydeforskjell topp vannrett sjikt ved dør og topp slukrist er mindre enn 25 mm.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales fortsatt bruk av et dusjkabinett.

Det bør etableres høyere vanntett sjikt ved dør for å ivareta vannsikkerheten.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Bygningsdeler med TG-IU

Taktekking

Oppsummering

Ikke inspisert pga snø.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking må utføres når forholdene gjør det mulig.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på opprinnelig bolig. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Det er fremlagt ferdigattest på tilbygget.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Takhøyden i sokkeletasjen måles til ca 187 cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.2.2025

Rapportdato
12.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Torkjell Mollan**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Tommy Berg** Telefon: **41301188**
Firma: **Norconsult Norge AS** Epost: **tommy.berg@norconsult.com**
Adresse: **Kongens gate 27, 7713 Steinkjer**

Norconsult 

Om bygningssakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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.

Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av uthuset.

Informasjon om boligen

Adresse: **Verrabotnvegen 165, 7797 Verrabotn**
Kommunenr: **5054** Gårdsnr: **360** Bruksnr: **13** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1960** - Opplyst i forsikringsdokument på boligen.
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 3-lags isolerglass og kobla glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2019	Boligen ble tilbygd og totalrenovert inn- og utvendig, inklusive nytt el-anlegg. Opplyst i egenerklæring og muntlig av eier. Unntatt fra renoveringen er sokkeetasjen. Den er det ikke gjort noe med.	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 byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen 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)
Hovedbygg	166	166	0	0	4
Uthus	103	0	103	0	0
Totalt m²	269	166	103	0	4

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	0	0	0	0	0
1. etasje	125	125	0	0	4
2. etasje	41	41	0	0	0
Totalt m²	166	166	0	0	4

Gulvareal			
Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
U. etasje	49	0	49
Totalt m²	49	0	49

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	125	125	0	Entre, bad, soverom, omkleddningsrom, vaskerom, trapperom, gang, kjøkken og stue.	
2. etasje	41	39	2	Gang, bad og 3 soverom.	Bod.
Totalt m²	166	164	2		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	50	0	50	0	0
2. etasje	53	0	53	0	0
Totalt m²	103	0	103	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	50	0	50		Garasje og bod.
2. etasje	53	0	53		Lagerrom.
Totalt m²	103	0	103		

Kommentar til arealberegning

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av uthuset.

Areal i kjeller er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Deler av arealet i 2. etasje er ikke målbart pga lav takhøyde.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble etablert ny drenering rundt tilbygget.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	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?	Nei
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

Eier opplyste i egenerklæringen at vegg ved kjellerdør og vegg ved vinduer i sokkel ikke er drenert.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling. Det ble ved piggmåling i trevirke registrert en vektprosent fukt på 19,6.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12 vektprosent i treverk.

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering

Fuktig: 16-19 vektprosent i treverk. Fare for mugg og stripet borebille.

Meget fuktig: 20-27 vektprosent i treverk. Fare for råte, mugg, stripet borebille og råtebille.

Vått: Over 27 vektprosent i treverk. Fare for all sopp, skadedyr og kondensering.

Det registreres kun stedvis grunnmursplast, og den mangler topplst. I krypkjeller registreres det ny grunnmursplast etablert ved grunnmur på opprinnelig bolig. Det er ikke synlig grunnmursplast rundt grunnmur på tilbygget.

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sokkeletasje og krypkjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Det bør kontrolleres om det er etablert grunnmursplast rundt tilbygget.

Tiltak på dreneringen kan ikke utelukkes.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/underetasje

Opprinnelig del av boligen har grunnmur med underetasje. Det er krypkjeller under tilbygget.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller

Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)

Grunnmur på opprinnelig del av boligen er av betong. Grunnmur til tilbygget er av leca.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren på opprinnelig del av boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Nei

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i krypprommet

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12 vektprosent i treverk.

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering

Fuktig: 16-19 vektprosent i treverk. Fare for mugg og stripet borebille.

Meget fuktig: 20-27 vektprosent i treverk. Fare for råte, mugg, stripet borebille og råtebille.

Vått: Over 27 vektprosent i treverk. Fare for all sopp, skadedyr og kondensering.

Målingen viser et akseptabelt fuktinnhold uten risiko for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Oppsummering av krypkjeller

TG-1

Det var ikke etablert fuktsperre på grunnen på befaringsdagen, men eier har i ettertid etablert dette.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Delvis innredet

Sokkeletasjen er delvis innredet. Et stort lagerrom er tidligere brukt som kjellerstue. Resterende er uinnredede boder, gang og lagerrom.

Store deler av sokkeletasjen er i ettertid bygd rundt da boligen ble tilbygd. Det vil si at det er en krypkjeller utenfor halvparten av sokkeletasjen.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

Det er ukjent om det er utført arbeider etter byggeår om man ser bort i fra tekniske føringer som er lagt i etasjeskille mot 1. etasje og rørføringer langs vegg.

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

Nei

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

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Hulltaking anses ikke som nødvendig da alle gulv er støpte og det registreres stedvis symptomer på fukt. Piggmåling er foretatt i treverk i nedre del av yttervegger uten å ta hull. Det opplyses om at fuktverdier kunne vært noe høyere om det ble foretatt hulltaking.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Ved fuktmåling i treverk måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Det ble målt 19,6 vektprosent fukt.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12 vektprosent.

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering

Fuktig: 16-19 vektprosent. Fare for mugg, stripet borebille

Meget fuktig: 20-27 vektprosent. Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille

Vått: Over 27 vektprosent. Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen ble etablert i 2019. Opplyst av eier.	
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?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Overflatebehandling må påregnes.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Innvendige fyllingsdører.	
Vinduer med 2-lags glass.	
Vinduer med 3-lags glass.	
Ytterdør med glass.	
Heve skyvdør på stue.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er fra 2019. Opplyst av eier.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Enkelte dører tar i karm/terskel og har behov for justering. Nb! Det opplyses om at det ikke er etablert balkong utenfor heve/skyvedøren på stuen. Det er heller ikke etablert annen sikring. Det bør etableres balkong eller sikring for å unngå at det er mulig å falle ned om man åpner døren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Justeringer/smøring anbefales.	

6.7 Vinduer og dører: I sokkeletasje

Beskrivelse	
Innvendige fyllingsdører.	
Trevinduer med koblet glass.	
Malt ytterdør i tre.	
En plassbygd innvendig dør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Det blir påvist sprekk i vindusglass. Vinduer har store skader/stor slitasje. Enkelte dører tar i karm/terskel og må justeres. Vindu tar i karm og har behov for justering.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av vinduer med skade må påregnes.

Kostnadsoverslag knyttes til skifte av vinduer.

Utbedringskostnader**10 000 – 50 000**

6.8 Yttervegger

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

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

Kledning er skiftet i 2019. Opplyst av eier.

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**

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
-----------	-----------------------------

Loft med adkomst via luke med skyvestige.

Deler av innvendig himling er skråhimling. En liten del er kaldloft.

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)**TG-1**

Det er ukjent om det er etablert plast/dampsperre mot kaldloft, men det er ikke tegn til fukt i overflater på loftet. Da boligen har fått ny himling og loftet er isolert bør dampspærre være etablert, men det bør om mulig kontrolleres for å få det bekreftet eller avkreftet.

6.10 Renner og nedløp

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Nye takrenner ble etablert i 2019.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-1**

Det observeres ingen skader på renner og nedløp, men det var oppholdsvær på befaringsdagen så eventuelle lekkasjer vil ikke være oppdaget.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

På tak

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?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Ved innvendig kontroll registreres det svai/nedbøy i takflaten. Det er ikke mulig å kontrollere fra utsiden pga snø.

Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner.

Det registreres noe svertesopp på ubehandlet taktro i raft/gavlutstikk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter, selv om det er vanlig på eldre boliger.

Overflatebehandling av synlig/utsatt taktro anbefales utført. Eier har informert om at det skal utføres så snart vær og temperatur tillater det.

6.12 Taktekking

Type tekking	Papp
Tekkingen var dekket av snø på befaringsdagen. Undertegnede prøvde å grave fram litt av den for å kontrollere type. Det ser ut til å være tekking av asfaltpapp. Eier informerte om at tekkingen ble sveiset, men var usikker på benevnelsen/navnet på tekkingen. For å fastslå type tekking med sikkerhet må den ses uten snø.	
Inspisert fra	Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny taktekking fra 2019. Arbeid utført av Sand bygg - opplyst i egenerklæringen.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-IU
Ikke inspisert pga snø.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av taktekking må utføres når forholdene gjør det mulig.	

6.13 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 på deler av boligen og det vil være krav til montering av snøfangere på de delene av taket. NB! kontroll av om takkonstruksjonen er dimensjonert for å tåle belastningen av liggende snø anbefales utført ved en eventuell montering av snøfangere.	
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.	
Det er krav til stige for adkomst for feier.	
Forskriftsmessig takstige er etablert.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfangere må monteres. Det opplyses om at dimensjoneringen av takkonstruksjonen bør kontrolleres før dette gjøres for å være sikker på at taket tåler belastningen om all snø blir liggende på taket.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

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

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

Gulv i sokkel er bare grovstøpte og derfor ikke kontrollert for retningsavvik. Det opplyses likevel om at det stedvis er registrert riss/mindre sprekker i betonggulvet.

Det registreres små målbare skjevheter på opptil 15 mm i 1. etasje, men tiltak anses ikke som nødvendig.

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på soverom og gang i 2. etasje. Avviket er målt til 18 på soverom og 23 mm i gang. Det opplyses om at gulvet fremstår noe høyere ved pipe.

Det registreres små sprekker mellom gulvlist og gulv.

Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved en eventuell fremtidig legging av nytt gulv anbefales det å rette opp og stive av gulvet før ny laminat/parkett legges.

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
-----------	------

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

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

Det er etablert en vedovn i sokkeletasjen og en på stuen. Vedovn i sokkelen er ikke i bruk.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
---	----

Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
--	-----

Skorstein over tak er inspisert 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
Pipa er innkledd med kjøkkeninnredning på den ene siden. Eier informerte om at foring på kjøkkeninnredningen mot pipen er avtagbar så inspeksjon er mulig å utføre. Det opplyses om at det var snø på taket, så inspeksjon av pipe/beslag er begrenset av dette. Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav. Nærmere kontroll av pipe og beslag på taket anbefales utført når det er snøfritt. Da ovn i sokkelen ikke er i bruk bør gjennomføringen i pipen mures igjen på forskriftsmessig måte. Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	

6.16 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

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekket fungerer som tiltenkt.	

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Boligen er tilbygd. Dette er byggesøkt og godkjent.	

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 fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på opprinnelig bolig. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk. Det er fremlagt ferdigattest på tilbygget.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Takhøyden i sokkeletasjen måles til ca 187 cm.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
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
Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette 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 rekkverksspiller slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.19 Trapp: Trapp til sokkeletasje

Beskrivelse	
Trappen er en bratt trapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Det er ikke etablert rekkverk i trappen.	
Åpning mellom trinnene er over 10 cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	
Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	
Kostnadsoverslag knyttes til etablering av enkelt spilerekkverk/spilevegg av 36x48 lekter.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør er av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrørene ble skiftet i 2019 ifm totalrenovering av boligen.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
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-2
Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil. Dette er årsak til at TG-2 settes.	
Det er ingenting å bemerke på anlegget ut over nevnte forhold.	
Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere lufting av kloakk over tak.

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Det er etablert vannledninger av rør i rør system.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør skiftet i 2019.	
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
Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig på bod i sokkeletasjen.	
Vannrør i sokkel var ikke isolerte på befaringsdagen, men eier har i ettertid isolert rørføringene.	

6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nytt el-anlegg i hele huset. Arbeid utført av Rissa Kraftlag. Opplyst i egenerklæringen.	
Undertegnede registrerer enkelte eldre gjenstående deler i sokkeletasjen.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er 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, brantilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Det ble på boligen gjennomført en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.23 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er etablert en luft til luft varmpumpe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpen ble etablert i 2019.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Varmepumpen fungerte som tiltenkt på befarsningsdagen. For lengst mulig levetid og best mulig funksjon anbefales det gjennomført servicer med jevne mellomrom.	

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2019	
Størrelse	
Ca 300 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på bod i 2. etasje.	
Sokkeletasjen har naturlig ventilering med ventiler på yttervegg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ventilasjonen ble etablert i 2019. Opplyst av eier.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke forevist dokumentasjon på service.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Det er etablert luftespalter i øvre del av dørene, bak listverk som har en glippe i inn mot vegg.

Naturlig ventilering som det er i sokkelen var godkjent på oppføringstidspunktet.

6.26 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vaskerommet ble renovert/etablert i 2019.

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?

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**

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Tettesjikt er ikke ført opp bak list ved dørterskel.

Anbefalte tiltak overflater

Tettesjikt bør føres opp mot dørterskel for å få 25 mm høydeforskjell på topp sluk og tettesjikt ved dør.

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?

Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer til avløp i vegg.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en skyllekum og opplegg til vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

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 trapperom. Det opplyses om at rommet normalt ikke utsettes for fritt vann da det ikke er etablert dusj eller badekar på rommet.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

6.27 Våtrom: Bad 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble etablert i 2019.

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?

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

Det er fall mot sluk, men det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Tettesjiktet går under/mot dør i stedet for opp bak listen.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør etableres høyere tettesjikt ved dør(er).

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

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

Nei

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert vegghengt toalett, servantskap og et boblekar.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd systerne til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det registreres riss i servant. Dette er kun estetisk, og servanten fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servanten bør skiftes om estetisk skjemmende riss ikke er akseptable.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

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.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det er forevist pristilbud, arbeidskontrakt og betalingsoversikt.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble etablert/renovert i 2019.	
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
Det er fall til sluk, men høydeforskjell topp vanntett sjikt ved dør og topp slukrist er mindre enn 25 mm.	
Avtrekksskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales fortsatt bruk av et dusjkabinett.	
Det bør etableres høyere vanntett sjikt ved dør for å ivareta vannsikkerheten.	

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?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd susterne og et dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd susterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd susterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

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.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det er forevist pristilbud, arbeidskontrakt og betalingsoversikt.

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant