

Laksvegen 470 7870 GRONG

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 1933

BRA: 86 m²

BRA-i: 86 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

5

TG-2

16

TG-3

4

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. 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 integreert.

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 etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/revirenten 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/36603>

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
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Våtrom:
 - Overflater
 - Ventilasjon

Bygningsdeler med TG2

- Drenering
- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører
- Yttervegger
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Renner og nedløp
- Takkonstruksjon
- Taktekking
- Kjøkken:
 - Overflater og innredning
 - Avtrekk
- Trapp
- Avløpsrør
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder
- Våtrom:
 - Membran, tettesjikt og sluk
 - Sanitærutstyr

Bygningsdeler med TG-IU

- Krypkjeller

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

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

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

Vinduer i 2 etasje montert for høyt med tanke på rønmingsveg.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.10.2025

Rapportdato
23.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: Simon Andreas Wahl

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Anne Rita Wahl**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Lars Brattsti Telefon: 91645125
Firma: Takst-forum Trøndelag Epost: lars@tft.no
Adresse: Vestre Rosten, 7072 Heimdal



Informasjon om boligen

Adresse: Laksvegen 470, 7870 Grong
Kommunenr: 5045 Gårdsnr: 13 Bruksnr: 39 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1933 - Innhentet tidligere salgsoppgave.
Boligtype: Bolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i en og en halv etasje på grunnmur er oppført i støpt betong/sparestein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og reisverk utvendig kledd med liggende panel og stående panel. Taket er et saltak tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag og betongdekke på tilbygg. Vinduer med 2-lags glass.

Opprinnelig byggeår er benyttet i energiattest, derfor ikke hensyntatt forbedringer i forbindelse med etterisolering, skiftning av vinduer og tilbygg. Boligen bedre enn det som fremkommer i rapport.

Ellers eiendommen med en frittstående garasje opplyst bygd i ca. 2005 på 26 kvm pluss vedbod på 6 kvm.

Garasjen med støpt gulv, ikke vedboden.

Er med utvendig stående impregneret kledning på bindingsverk satt på støpt sokkel. Takteking av trapesformet metallplate uten undertak. I front en leddport av tre med motor.

Over garasjen et hemserom med målbart areal på 15 kvm.

Bølget blikk på tak vedbod, ikke med takrenner.

Garasje ikke tilkoblet permanent strøm.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Montert innerrør i pipe, ny sotluke og vedovn.	Ja
2024	Nye vindskier, med beslag. Selger opplyser om at takstige ble festet til taket.	Ja
2024	Ny bereder og dusjkabinett.	Ja
2000	Innhentet fra tidligere tilstandsrapport: 2000 Eldre bolig som har vært med en del oppgraderinger i 2000 iflg tidligere rapport fra 2016. Opplyst utført av betydning: - Utforet yttervegger og pålagt ny utvendig kledning. - Skiftet ytterdør og altandør. - Tilbygg med bad, soverom og bod med det som naturlig måtte medfølge da. 2008 Takteking og takrenner opprinnelig del skiftet. 2008 Bygd altan. 2001 Skiftet vann, avløp og bereder. 2009 Deler av el-anlegget med nytt sikringsskap. 2005 Skiftet kjøkkeninnredning.	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 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. 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	86	86	0	0	24
Garasje	46	0	46	0	0
Totalt m²	132	86	46	0	24

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	60	60	0	0	24
2. etasje	26	26	0	0	0
Totalt m²	86	86	0	0	24

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	42	26	16
Totalt m²	42	26	16

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	60	57	3	Vindfang, kjøkken, gang, soverom, bad, stue.	Bod.
2. etasje	26	26	0	Gang, 2 soverom.	
Totalt m²	86	83	3		

Bygning: Garasje

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
Loft	15	0	15	0	0
Totalt m²	46	0	46	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	25	15	10
Totalt m²	25	15	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		Vedbod/garasje
Loft	15	0	15		Loftrom
Totalt m²	46	0	46		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på 2 etasje 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?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Det er etablert drenering rundt deler av boligen. Terreng rundt boligen er stedvis flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Deler av drenering har passert halvparten av forventet brukstid. Det er ikke mulig å vurdere dreneringens funksjon, da det ikke er tilgang til krypkjeller. Terreng nesten fylt opp til mindre lufteør i mur ved inngang.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Det er nesten ikke mulig å vurdere mur grunnet flat tomt og mye tilfylt. En side skjult under altan. Opprinnelig mur trolig med redusert dybde satt på terreng. På synlige flater ikke registrert tegn til svikt.	

6.3 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Iflg tidligere rapport er det et mindre rom(ca. 5m²) under kjøkken, ellers lavt rom mellom grunnen og etasjeskiller uten adkomst.

Tilbygg som støpt plate på mark.

I forbindelse med utskiftning av dårlige materialer i kjøkkengulvet har det for ikke mange år siden vært utført tiltak i kjellerrom.

Iflg utførende angående tiltak med gulvet ble det etablert bedre lufting i kjeller som virket tørr ved lukking av gulvet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det burde vært etablert mulighet for inspeksjon til område under gulvet/kjellerrom.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Iflg. tidligere rapport ble det bygd en altan i hele husets lengde mot sør i 2008.	
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 befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tettet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-2**

Det er ikke etablert rekkverk, men det på mindre område burde ha vært grunnet høyde litt over kravet for etablering av rekkverk. Mye som trapp med begrenset rekkverksmengde. TG 3 For manglende rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk må monteres iht. krav.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass med dato fra sist på 90-tallet.

Ytterdør som malt tredør, det samme med altandør datert 1999.

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

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Utside med en del slitasje på overflater på både vinduer;ytterdør og altandør og stedvis litt løsnet glasslister. Det er ikke utvendig beslag under ytterdør. TG 2 er satt med bakgrunn i alder/slitasje og det vil være risiko for at vindusglass punkterer	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger må påregnes. Utskiftninger må påregnes.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opprinnelig veggkonstruksjon av plank som iflg tidligere takst ble utforet og ekstra isolert i ca. 2008. Tilbygg av bindingsverk antatt med utførelse som naturlig i byggeår 2005. Kledning som profilert høvlet panel. (Perlepanel)	
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-2
Vanskelig å vurdere lufting grunnet delvis nært terreng og etablert musesperre som børster i ettertid. Ikke annet synlig å bemerke enn delvis slitt overflatebehandling i begrenset omfang. Store deler av kledning oppmalt i senere tid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold av resterende fasader med vask og beis/maling.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er med kaldtloft over deler av opprinnelige del. Tilbygg som lukket konstruksjon med skråhimling.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe som trolig skyldes tidligere hendelser før takteking ble skiftet og etablert helbeslag på murpipe. Har ikke medført skader. Det er er del muselort ved murpipe som skyldes adkomst for mus før det ble utført tiltak med tetting. Det har vært utført tiltak for å lukke adkomst for mus ved etablering av musesperre/børster langs nedre del bordkledning. Iflg selger har det ikke ha vært registrert forekomst av minus etter tiltak. Det er tvilsom isolert i skråhimlinger. Med begrenset mengde isolasjon flat himling med ukjente konsekvenser angående forekomster av mus. Lite isolasjon i kombinasjon med lite lufting kan medføre ising i takrenner ved gitte værforhold	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler ytterlige undersøkelser for å avdekke om det er pågående problem fukt og mus.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner iflg tidligere takst skiftet i 2008.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres mindre nedbøy i takrenner som erfaringsmessig skyldes vektbelastning fra snø og is på taket. Manglende takrenner på mindre tak over inngang.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes tiltak for å lukke ovennevnte avvik.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Noe skjevheter som ikke er unaturlig på eldre bygg. Tilbygd tak som lukket konstruksjon uten tegn til skjevheter sett fra utsiden også med noe snø. Det er ingen luftespalter i gesimser uten at det er registrert negative konsekvenser.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler at konstruksjonen holdes under oppsikt og eventuelt foreta tiltak.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking opprinnelig del skiftet i 2008 og trolig fra 2000 på tilbygg	
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?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det er stedvis bulker i takplater.	

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?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Iflg kontroll av branntilsyn i 2020 er ikke takstige tilfredsstillende festet til taket, noe som skal være ned i takkonstruksjonen.

Selger opplyses om at stige er festet. Usikkerhet om den er tilfredsstillende festet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Takstige bør vurderes av brannvesen for å avklare om den er forskriftsmessig festet.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag, Betongdekke

Opprinnelig del som trebjelkelag, tilbygg som støpt plate på mark.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Største skjevhet registreres på soverom 1 med høydeforskjell på opptil 45 cm. Gulvet henger igjen ved murpipe når resten siger. Ellers høydeforskjeller mellom 20 til 35 mm i 2 etasje. Registrer opptil 34 mm på stue.

Vurdering gjelder planhet, og ikke om det er skjulte skader i etasjeskiller som er utsatt over kryperom/kjeller og ikke vurdert grunnet ingen adkomst.

Det har vært foretatt utskiftninger av dårlige partier i kjøkkengulvet som tidligere var med luke til mindre kjellerrom under. Gulvet ble beskrevet som uten skader og med god stand av utførende tømrer før adkomst ble fjernet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Tegl

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

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

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Pipe med nytt innerrør og sotluke i 2024. Ny vedovn i 2024.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Iflg tidligere takst ble kjøkkeninnredning skiftet i 2005. Er av laminerte skrog med profilerte fronter malte i ettertid og med laminert benkeplate. Vann og avløpsrør også skiftet. Innredninga med mindre slitasje på fronter og ikke fuget bakkant benkeplate mot vegg.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det må påregnes tiltak på fuging av bankant på benkeplate for å unngå fuktskader i benkeplate. Noe overflatebehandling må påregnes.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekksvifte fungerte ved enkel test, men avgir noe lyd som kan skyldes slitasje.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Planløsning hovedplan iht søkt. Er ikke plantegning av 2.etg. for kontroll. Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger av 2 etasje og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Veranda ser ut til å være bygd utover tomtegrense. Ikke videre undersøkt.	
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. Boligen er byggemeldt og søkt før 1.januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vinduer i 2 etasje montert for høyt med tanke på rømningsveg.	
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 fra byggeår som bratt tett malt tretrapp med litt kottrom under.	
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.

Oppgradering av rekkverk anbefales vurdert.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Iflg tidligere rapport ble avløpsrør skiftet i 2000.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Om alt av rør er skiftet i 2000 skal de normalt fungere i mange år. Tilkoblet offentlig anlegg. Ikke noe som indikerer at det er etablert lufting av kloakk, Tg 2 for manglende lufting av kloakk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler at kloakk luftes over tak.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er iflg tidligere rapport skiftet i 2000. Med stikkledning av plast med stoppekran på baderom.	
Er det etablert fordelerskap?	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
Med åpen fordeling på baderom. Vannrør skal normalt fungere i lang tid om alt er skiftet.	

6.19 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
Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2009 som skiftning av inntak, sikringsskap og ellers noen mindre tiltak.	
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
Anlegget siste gang kontrollert i 2009 uten bemerkninger.	
Det er samsvarserklæring på nevnte oppgradering i 2009. Det ble også utført en del el-installasjon ved tilbygging i ca. 2000 som det ikke forelå samsvarserklæring på.	
TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget utført etter 1999.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget ble oppgradert i 2024.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke behov for service enda.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Ingen avvik registrert.	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2024	
Størrelse	
ca 200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Krav til fast tilkobling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Boligen med naturlig lufting via spalter i vinduer. Dagens løsning tilfredsstillende ønsket funksjon.	

6.23 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet etablert ca 2000 med fliser på gulvet med varme som ikke ble testet. Veggoverflater med fliser i dusj, ellers malt panel over sokkelflis. Med bereder, rørfordeling og stoppekran.	
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?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
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?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-3**

Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
Flatt gulv og mulighet for vann ut ved dør.

Vindu er plassert i våtsone og utsettes for direkte vannsprut.

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskiftning.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales etablert sikker tetting mot tilstøtende rom.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Utbedringskostnader overflater**10 000 - 50 000****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?

Ja

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?

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Bruk av membran kan ikke konstanteres.

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

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Med servantskap, toalett, dusjkabinett, berder og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det registreres en sprekk i servant.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Servant bør skiftes.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Rommet har naturlig ventilasjon.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-3
Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Mekanisk avtrekk må monteres for å lukke avviket.	
Utbedringskostnader ventilasjon	Under 10 000

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 bod. Andre vegger som yttervegger eller opprinnelig kompakt yttervegg mot kjøkken. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

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

6.24 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Støttemur
- Rom under terreng
- Toalettrom

- Vannbåren varme