

Ol-Klemmetsaveien 75

7374 RØROS

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 1920

BRA: 44 m²

BRA-i: 44 m²

Samlet vurdering

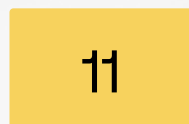
TG-0



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/25060>

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 TG2

Drenering

Oppsummering

Det registreres ingen utvendig fuksikring av grunnmuren.

I krypkjelleren registreres det at det er fuktig miljø som tyder på en viss fuktgjennomgang i grunnmuren.

For øvrige omtaler se "krypkjeller".

Anbefalte tiltak

Ytterlige undersøkelser vedrørende utvendig fuksikring og fukt i krypkjelleren anbefales.

Krypkjeller

Oppsummering

Det er en krypkjeller under deler av huset med adkomst via luke i gulvet på stuen. Det er ukjent hvordan konstruksjonen er under resten av boligen.

Det registreres at det er fuktig klima nede i krypkjelleren og at det ingen ventilering av konstruksjonen. Det registreres ingen tegn til skader på etasjeskillet, men gjøres oppmerksom på at det er små marginer for at skader kan oppstå i en slik konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at krypkjeller holdes under oppsyn med tanke på fukt og eventuelt utvikling av skader.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres oppsprekking og avskalling av maling på vinduer som følge av manglende vedlikehold. Avskallet maling gjør at trevirket i vinduskarmer er mer fuktutsatt og kan over tid føre til råteskader.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader i nedre del av kledningen. Tilstanden på veggen/tømmeret bak kledningen er ikke kjent.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at råteskadet kledning skiftes og at veggen/tømmeret bak kledningen kontrolleres.

Taktekking

Oppsummering

Taket er ikke inspisert da det var snødekt ved befaringen.

Det gjøres allikevel oppmerksom på at taket har oppnådd over halvparten av forventet brukstid slik at tettheten kan være usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Generelt anbefales det at taktekking holdes fri for mose.

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på ca 20 mm på stuen.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter ca. 50 år.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men deler av anlegget har nådd over halvparten av forventet brukstid.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av innvendige vannrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør, men med tanke på alder har vannrør oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder.

Stoppekran er etablert inne i veggen bak inspeksjonsluke i dusjsonen.

Elektrisk

Oppsummering

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.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

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.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det registreres ingen tegn til lekkasjer på varmtvannsbereder.

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Bygningsdeler med TG-IU

Takkonstruksjon

Oppsummering

Takkonstruksjonen er ikke tilfredsstillende kontrollert på grunn av snødekt tak ved befaringen.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Byggemeldte tegninger datert 21.08.1980 er kontrollert og det bemerkes at det er utført innvendige ombygginger. Bad, kjøkken og soverom har skiftet plassering og stuen er utvidet. Vindfanget er opprinnelig byggemeldt med trapp, soverom og wc.

Rom som er benevnt som soverom og trapperom ved vindfang er ikke oppført. På fremlagte tegninger er det også inntegnet full kjeller som i dag fremstår som en liten krypkjeller.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.11.2024

Rapportdato
5.12.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Annelise Lereim**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Representant v/befaring: **Linda Grådal leietaker**

Navn: **Paul Jostein Lereim**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: **Tom Erik Heirsaunet**

Telefon: **93489454**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**

Epost: **tom@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Informasjon om boligen

Adresse: **OI-Klemmetsaveien 75, 7374 Røros**

Kommunenr: **5025**

Gårdsnr: **160**

Bruksnr: **183**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1920** - Byggeåret er hentet fra etablert dato i grunnboka. Byggeåret er usikkert og bygget kan følgelig være eldre enn oppgitt byggeår.

Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i gråstein. Veggkonstruksjonen er oppført i tømmer og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med koblede glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Hovedbygg | 44 | 44 | 0 | 0 | 0 |
| Anneks | 26 | 0 | 26 | 0 | 0 |
| Totalt m² | 70 | 44 | 26 | 0 | 0 |

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje | 44 | 44 | 0 | 0 | 0 |
| Totalt m² | 44 | 44 | 0 | 0 | 0 |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|--|-------------------|
| 1. etasje | 44 | 44 | 0 | Vindfang, stue, kjøkken, bad og soverom. | |
| Totalt m² | 44 | 44 | 0 | | |

Bygning: Anneks

Hovedareal

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

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|----------|-----------|-------------------|------------------------|
| 1. etasje | 26 | 0 | 26 | | Soverom, stue og gang. |
| Totalt m² | 26 | 0 | 26 | | |

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

| | |
|--|---------------------|
| Type grunnmur? | Grunnmur/ringmur |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? | Ja |
| Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? | Ja |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? | Ikke kontrollerbart |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? | Nei |
| Oppsummering av drenering | TG-2 |
| Det registreres ingen utvendig fuksikring av grunnmuren. | |
| I krypkjelleren registreres det at det er fuktig miljø som tyder på en viss fuktgjennomgang i grunnmuren. | |
| For øvrige omtaler se "krypkjeller". | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Ytterlige undersøkelser vedrørende utvendig fuksikring og fukt i krypkjelleren anbefales. | |

6.2 Grunnmur og fundament

| | |
|--|-------------------|
| Type Fundament/Grunnmur | Ringmur |
| Type byggegrunn | Ukjent byggegrunn |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Nei |
| Oppsummering av grunnmur og fundament | TG-1 |
| Grunnmuren er en gråsteinsmur, og det er vanskelig å registrere eventuelle bevegelser (sprekker og skader) i grunnmuren. | |
| Det registreres ingen tegn til setningskader på ringmuren. | |

6.3 Kryp kjeller

| | |
|---|-------------|
| Beskrivelse | |
| Det er en krypkjeller under deler av huset. Det er adkomst til krypkjeller via luke i gulv på stuen. | |
| Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller? | Ja |
| Er det synlig fukt eller vann i kryprommet? | Ja |
| 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? | Ja |
| Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet | |
| Målingen viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. | |
| Oppsummering av krypkjeller | TG-2 |
| Det er en krypkjeller under deler av huset med adkomst via luke i gulvet på stuen. Det er ukjent hvordan konstruksjonen er under resten av boligen. | |
| Det registreres at det er fuktig klima nede i krypkjelleren og at det ingen ventilering av konstruksjonen. Det registreres ingen tegn til skader på etasjeskillet, men gjøres oppmerksom på at det er små marginer for at skader kan oppstå i en slik konstruksjon. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Det anbefales at krypkjeller holdes under oppsyn med tanke på fukt og eventuelt utvikling av skader. | |

6.4 Vinduer og dører



Bilde av vindu på bad som viser malingsavskalling.

| | |
|--|--------|
| Beskrivelse | |
| Kjellervindu med koblet glass. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| 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**

Det registreres oppsprekking og avskalling av maling på vinduer som følge av manglende vedlikehold. Avskallet maling gjør at treverket i vinduskarmer er mer fuktutsatt og kan over tid føre til råteskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

6.5 Yttervegger

| Type fasade | Stående kledning |
|--|------------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? | Nei |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? | Ja |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | Ja |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Nei |

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

Det registreres stedvis råteskader i nedre del av kledningen. Tilstanden på veggen/tømmeret bak kledningen er ikke kjent.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at råteskadet kledning skiftes og at veggen/tømmeret bak kledningen kontrolleres.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| Type loft | Kaldtloft |
|--|---------------------|
| 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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? | Ikke kontrollerbart |
| Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Nei |

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-1**

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.7 Renner og nedløp

Type Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp? Nei

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

Det registreres ingen tegn til skader eller lekkasjer på takrenner og nedløp.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av renner for å sikre god avrenning.

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon Saltak

Inspisert fra Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten? Ikke kontrollerbart

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-IU**

Takkonstruksjonen er ikke tilfredsstillende kontrollert på grunn av snødekt tak ved befaringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.9 Takteking

Type teking Pappshingel

Inspisert fra Fra bakken

| | |
|---|------------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Det er utført enkelte reparasjoner på taket for ca 4-5 siden. Omfanget av arbeidet er ikke kjent. | |
| 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? | Ja |
| Oppsummering av taktekking | TG-2 |
| <p>Taket er ikke inspisert da det var snødekt ved befaringen.</p> <p>Det gjøres allikevel oppmerksom på at taket har oppnådd over halvparten av forventet brukstid slik at tettheten kan være usikker i tiden som kommer.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| <p>Generelt anbefales det at taktekking holdes fri for mose.</p> <p>Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.</p> | |

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|--|--------------|
| Type | Trebjelkelag |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |
| Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn | TG-2 |
| <p>Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på ca 20 mm på stuen.</p> <p>Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| <p>Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.</p> | |

6.11 Ildsted/Skorstein

| | |
|---|------|
| Type pipe | Tegl |
| Er det montert ildsted? | Ja |
| Type ildsted | Peis |
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? | Nei |

| | |
|--|---------------------|
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale? | Nei |
| Skorstein over tak er inspisert 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-2 |
| <p>Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.</p> <p>Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter ca. 50 år.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| <p>På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.</p> | |

6.12 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 |
| <p>Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er frittstående hvitevarer.</p> <p>Kjøkkenet fremstår i grei stand alder tatt i betraktning.</p> | |

Avtrekk

| | |
|---|-------------|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |
| Oppsummering av avtrekk | TG-1 |
| <p>Avtrekk fungerer som tiltenkt.</p> <p>Det bemerkes at bryter for lyset i avtrekkshetten mangler.</p> | |

6.13 Lovlighet

| | |
|---|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ja |
| <p>Byggemeldte tegninger datert 21.08.1980 er kontrollert og det bemerkes at det er utført innvendige ombygginger. Bad, kjøkken og soverom har skiftet plassering og stuen er utvidet. Vindfanget er opprinnelig byggemeldt med trapp, soverom og wc.</p> <p>Rom som er benevnt som soverom og trapperom ved vindfang er ikke oppført. På fremlagte tegninger er det også inntegnet full kjeller som i dag fremstår som en liten krypkjeller.</p> | |
| 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. | |
| 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 |

6.14 Avløpsrør

| | |
|--|--------|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| 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? | Ja |

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

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

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men deler av anlegget har nådd over halvparten av forventet brukstid.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

6.15 Vannledninger

| | |
|---|--------|
| Type anlegg | Kobber |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Deler av innvendige vannrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør, men med tanke på alder har vannrør oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder.

Stoppekran er etablert inne i veggen bak inspeksjonsluke i dusjsonen.

6.16 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? | Ukjent |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ja |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |

| | |
|--|-------------|
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |
| Oppsummering av elektrisk | TG-2 |
| <p>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.</p> <p>Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999</p> <p>TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| <p>Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.</p> | |

6.17 Varmtvannsbereder

| | |
|--|---------------------|
| Plassering bereder | |
| Kjøkkenbenk | |
| Fundament | |
| Kjøkkenskap med ukjent understøttelse | |
| Årstall | |
| 1990 | |
| Størrelse | |
| 120 liter | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Ikke kontrollerbart |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Ja |

Det registreres ingen tegn til lekkasjer på varmtvannsbereder.

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

6.18 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering med vinduer som kan åpnes.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Det registreres ingen tegn til utilstrekkelig luftutskiftinger ved befaringen.

6.19 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er belegg på gulvet og baderomsplater på veggene. I taket er det malt panel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble oppgradert i 2022.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

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-0**

Det måles tilfredsstillende fall mot sluken.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-0**

Det er etablert en inspeksjonsluke på vegg i dusjsonen. Dette er ikke en godkjent løsning selv om det er etablert en luke som er tilnærmet vanntett. Det registreres ingen skader rundt eller inne i veggen, men det gjøres oppmerksom på at det kan komme fukt inn bak tettesjiktet.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av etablert luke i våtsone med risiko for lekkasjer.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert en dusjnische med forheng, servant og toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-0**

Sanitærutstyr fungerer som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-0**

Det er etablert en fuktstyrt vifte inne på badet. Denne er ikke funksjonstestet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt kontroll av konstruksjonen via luke til stoppekranen. Ved fuktmålinger registreres ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.20 Øvrig: Anneks

Beskrivelse

Anneks oppført med en grunnmur i gråstein og støpt betong. Vegger er oppført i tre som utvendig er kledd med stående panel. Taket har saltaks form og er delvis tekket med torv.

Det gjøres oppmerksom på at deler av taket er tildekket med en presenning og at torv er fjernet. Dette på grunn av lekkasjer på taket.

Det registreres skjevheter/utglidning på deler av ytterveggen mot bolighuset. Omfang og årsak til skjevheter/utglidning av yttervegg er ikke kjent.

Det registreres skader og utettheter på takrenner på annekset.

Det anbefales at det gjøres ytterlige undersøkelser for å avdekke årsak og omfang vedrørende tak og yttervegg.

6.21 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant