

# Infanterivegen 2 7713 STEINKJER

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 1936

BRA: 69 m<sup>2</sup>

BRA-i: 69 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

1

TG-2

8

TG-3

13

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, 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/21521>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG3

### Drenering

#### Oppsummering

Det er fall inn mot grunnmur fra øst.  
Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

#### Anbefalte tiltak

Eldre bolig med blindkjeller, ingen mulighet for å kontrollere underside av bjelkelag i 1. etasje. Tydelige symptomer på svekkelser.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

### Grunnmur og fundament

#### Oppsummering

Grunnmurer er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dette på grunn av at boligen har en blindkjeller og bordkledning er satt helt ned i bakken. I tillegg høyt viltvoksende hage og plattinger inn mot bordkledning. Kun en mindre del leca grunnmur i carport er synlig, denne med store skjevheter og er i ferd med å kollapse.

#### Anbefalte tiltak

Grunnmur i carport må utbedres og sikres mot jord trykk. For å inspisere grunnmurer i bolig må det graves opp for å vurdere tilstand.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

### Krypkjeller

#### Oppsummering

Krypkjeller har store skader med råteskader, muggdannelser og en ansamling av edderkopper og kokonger.

#### Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad er gitt med bakgrunn i registreringer av tilgjengelig areal i krypkjeller. Areal som ikke er tilgjengelig anbefales kontrollert nærmere.  
Bedre lufting av krypkjeller, sanering av muggsopper, utbedring av bjelkelag, plast mot grunn må etableres.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

### Støttemur

#### Oppsummering

Sprekkdannelser og dels utrast naturstein.

#### Anbefalte tiltak

Støttemur må utbedres for å hindre videre forfall.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

## Yttervegger

### Oppsummering

Vegger har synlig skjevhet/ helling.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Det registreres betydelig malingsavskalling.

Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.

Kledningen er ikke luftet.

Det er ikke mulig å kontrollere bruken av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

### Anbefalte tiltak

Bordkledning anbefales skiftet.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Det mangler stedvis nedløpsrør.

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

Mangler stedvis endelokk på takrenner.

Spillblikk gor ikke måned i takrenne mot vest, taknedløp er stedvis ført til utkast på bakken.

### Anbefalte tiltak

Nye takrenner og nedløpsrør anbefales montert, nedløp må føres kontrollert bort fra boligen.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Takkonstruksjon er ikke kontrollert på grunn av manglende tilkomst. Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av utvendig inspeksjon som avdekker tildels store skjevheter.

### Anbefalte tiltak

Tilkomst må etableres for å kunne foreta opprettinger og forsterkninger.

**Utbedringskostnader: Over 300 000**

---

## Taktekking

### Oppsummering

Det registreres rust, avskallinger og skader i takplater. Mønebeslag ligger ikke tett mot hverandre.

### Anbefalte tiltak

Taktekking er moden for utskifting, dette kan tas samtidig med oppretting og forsterking av takkonstruksjon.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

---

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Det er etablert en takteking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

### Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Det registreres store skjevheter i alle rom fra 3 cm til 8 cm. Største skjevheten er målt på kjøkken og i vindfang.

### Anbefalte tiltak

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

---

## Kjøkken

### Oppsummering av avtrekk

Avtrekksviften er ikke ført med avtrekkskanal ut av rommet. Avtrekket har ingen funksjon.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Avtrekkskanal må monteres.

**Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000**

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Løs strømførende ledning på golv foran balkongdør.

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.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

## Våtrom

### Oppsummering

Eldre våtrom med behov for renovering. Materialbruk som ikke er egnet på våtrom. Gjennomføringer i golv og vegger er ikke tette. Svimerker i belegget på golv.

### Anbefalte tiltak

Våtrommet må renoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

---

## Bygningsdeler med TG2

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen, stedvis mykt underlag, platting gir etter ved normal gangbelastning.

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

#### Anbefalte tiltak

Platting er moden for utskifting.

---

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Karmer på kobla vinduer er værslitte og tar i karmer.

Vinduer fra 2013 gis tilstandgrad 1.

#### Anbefalte tiltak

Ytterdør har behov for justering, lås tar i sluttstykke og døren må løftes litt for låsing.

Balkongdør tar litt i karmer og må justers noe.

---

### Ildsted/Skorstein

#### Oppsummering

Det registreres for kort avstand fra vedovn til kjøkkeninnredning, avstandskravet er 30 cm. Mangler ubrennbart materiale på golv under sotluke.

#### Anbefalte tiltak

Det bør monteres ildfast plate under ildsted. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

---

### Kjøkken

#### Oppsummering av overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Bunnplate i kjøkkenbenk er fuktskadet og har deformasjoner.

#### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning som er moden for utskifting.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

## Vannledninger

### Oppsummering

Stoppekran er plassert i krypkjeller.

Rørstrekk i krypkjeller er uisolerte og utsatt for frost.

### Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

## Ventilasjon

### Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

### Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

## Øvrig: Uthus

### Oppsummering

Uthuset er noe preget av slitasje. Råteskader i vindskier og dekkbord, noe råte i bordkledning. To hull i bordkledning mot sør. Råteskader i golvbord. Det er ikke montert takrenner på bygningen.

### Anbefalte tiltak

Påkostninger med utbedring av råteskader må påregnes.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Ingen tilkomst til loft.

### Anbefalte tiltak

Tilkomst til loft anbefales etablert for å få sjekket tilstand, dette da det er synlige tegn til svekkelser i form av betydelige skjevheter i takkonstruksjon.

## Lovlighet

## Vær oppmerksom på!

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det mangler røykvarsler.



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
13.8.2024

Rapportdato  
14.8.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Avdøde Roar Bartnes.

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Kjetil Troset      Telefon: 90988321  
Firma: Norconsult AS      Epost: kjetil.troset@norconsult.com  
Adresse: Kongens gate 27, 7713 Steinkjer

#### Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten  
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.  
Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Infanterivegen 2, 7713 Steinkjer

Kommunenr:	5006	Gårdsnr:	192	Bruksnr:	244	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		

Byggeår: 1936 - Matrikkel etablert, byggeår er ukjent.  
Boligtype: Bolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Eldre bolig som må betraktes som et større renoveringsobjekt/rivingsobjekt.  
Grunnmurer av ukjent materiale da kledning er satt helt ned i bakken, tildekket på to sider av plattinger i impregnerte materiale, i tillegg viltvoksende hage som dekker kledning og grunnmurer. Veggkonstruksjoner er oppført i tre og er utvendig kledd i hovedsak med stående panel, noe liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med trapesformede takplater. Etasjeskiller av tre, vindu hovedsakelig med 2-lags glass.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2006	Skiftet ytterdør, opplysning hentet fra dørens produksjonsår som står på døren.	Nei
2010	Montert balkongdør mot sør. Opplysning hentet fra datostempling i glass.	Nei
2013	Skiftet 4 vinduer, stue, kjøkken og 2 soverom. Opplysning hentet fra datostempling i glass.	Nei
1991	Carport oppført rundt 1988, dette i henhold til byggemelding datert 04.07.1988.	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 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)
Enebolig	69	69	0	0	28
Uthus	16	16	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>85</b>	<b>85</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28</b>

## Bygning: Enebolig

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	69	69	0	0	28
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>69</b>	<b>69</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	69	63	6	Vindfang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.	Bod
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>69</b>	<b>63</b>	<b>6</b>		

## Bygning: Uthus

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	16	16	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	16	0	16		Bod
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>16</b>		

## Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke linket til byggeforskrift, og det presiseres at bruken og beskrivelse av rom i fritidsbolig ikke er sammenstillende med bolighus. Eventuell rombeskrivelse defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.

Mot øst er det sammenbygd en carport som en forlengelse av boligen, carporten er oppmålt til ca 16 m2 og arealet er ikke medtatt i areal sammenstillingen for boligen.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-3</b>
Det er fall inn mot grunnmur fra øst. Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Eldre bolig med blindkjeller, ingen mulighet for å kontrollere underside av bjelkelag i 1. etasje. Tydelige symptomer på svekkelser.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

### 6.2 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-3</b>
Grunnmurer er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dette på grunn av at boligen har en blindkjeller og bordkledning er satt helt ned i bakken. I tillegg høyt viltvoksende hage og plattinger inn mot bordkledning. Kun en mindre del leca grunnmur i carport er synlig, denne med store skjevheter og er i ferd med å kollapse.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Grunnmur i carport må utbedres og sikres mot jord trykk. For å inspisere grunnmurer i bolig må det graves opp for å vurdere tilstand.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

### 6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse	
Kryp kjeller med tilkomst via luke i golv på soverom ved kjøkken. Kun en mindre del av boligen har en tilgjengelig kryp kjeller, store deler av kryp kjelleren har ingen tilkomst og er ikke inspisert.	
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?	Ja
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Piggmålinger i golvbjelker stubbloft og stubbloftsbord viser verdier over fibermetningspunktet. vått trevirke med råteskader.	
<b>Oppsummering av krypkjeller</b>	<b>TG-3</b>
Krypkjeller har store skader med råteskader, muggdannelser og en ansamling av edderkopper og kokonger.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Tilstandsgrad er gitt med bakgrunn i registreringer av tilgjengelig areal i krypkjeller. Areal som ikke er tilgjengelig anbefales kontrollert nærmere. Bedre lufting av krypkjeller, sanering av muggsopper, utbedring av bjelkelag, plast mot grunn må etableres.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>150 000 - 300 000</b>

## 6.4 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur i naturstein satt i mørtel.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
<b>Oppsummering av støttemur</b>	<b>TG-3</b>
Sprekkdannelser og dels utrast naturstein.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Støttemur må utbedres for å hindre videre forfall.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

## 6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Platting på bakken mot vest og dels mot sør. Impregnerte materialer.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det registreres skjevheter i konstruksjonen, stedvis mykt underlag, platting gir etter ved normal gangbelastning.</p> <p>Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Platting er moden for utskifting.	

## 6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
<p>Boligen har 4 vinduer med 2- lags Optitherm glass stemplet 2013, vinduene er ferdig overflatebehandlet fra fabrikk og har utenpåliggende srosserammer. På bad, vindfang og bod er det eldre kobla vinduer, alder er ikke kjent.</p> <p>Takoverbygd og utadslående ytterdør i malt utførelse, døren er fra 2006.</p> <p>Balkongdør med 2- lags Pressglass stemplet 2010, ferdig overflatebehandlet fra fabrikk.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte vinduer skiftet i 2013, ny ytterdør i 2006 og ny balkongdør i 2010.	
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?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
<p>Karmen på kobla vinduer er værslitte og tar i karmen.</p> <p>Vinduer fra 2013 gis tilstandgrad 1.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Ytterdør har behov for justering, lås tar i sluttstykke og døren må løftes litt for låsing.</p> <p>Balkongdør tar litt i karmen og må justeres noe.</p>	

## 6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Yttervegger er i all hovedsak kledd med stående malt kledning, noe liggende kledning mot øst.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
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?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	
<b>TG-3</b>	
Vegger har synlig skjevhet/ helling.	
Det registreres stedvis råteskader i trekledning.	
Det registreres betydelig malingsavskalling.	
Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.	
Kledningen er ikke luftet.	
Det er ikke mulig å kontrollere bruken av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Bordkledning anbefales skiftet.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>150 000 - 300 000</b>

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	
<b>TG-IU</b>	
Ingen tilkomst til loft.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Tilkost til loft anbefales etablert for å få sjekket tilstand, dette da det er synlige tegn til svekkelser i form av betydelige skjevheter i takkonstruksjon.	

## 6.9 Renner og nedløp

Type	Metall, Plast
Kombinasjon av plast takrenner og metall takrenner.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-3</b>
Det mangler stedvis nedløpsrør. Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. Mangler stedvis endelokk på takrenner. Spillblikk gor ikke måned i takrenne mot vest, taknedløp er stedvis ført til utkast på bakken.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Nye takrenner og nedløpsrør anbefales montert, nedløp må føres kontrollert bort fra boligen.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.10 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-3</b>
Takkonstruksjon er ikke kontrollert på grunn av manglende tilkomst. Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av utvendig inspeksjon som avdekker tildels store skjevheter.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Tilkomst må etableres for å kunne foreta opprettinger og forsterkninger.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>Over 300 000</b>

## 6.11 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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 taggjennomføringer?	Nei



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

#### Oppsummering av taktekking

TG-3

Det registreres rust, avskallinger og skader i takplater. Mønebeslag ligger ikke tett mot hverandre.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taktekking er moden for utskifting, dette kan tas samtidig med oppretting og forsterking av takkonstruksjon.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

## 6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? Ja

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Ja

#### Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag

Trebjelkelag over blindkjeller.

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

Det registreres store skjevheter i alle rom fra 3 cm til 8 cm. Største skjevheten er målt på kjøkken og i vindfang.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

## 6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe Tegl

Boligen har en teglsteinspipe hvor røykløp starter ca 1,5 meter over golv i 1. etasje.

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

Montert vedovn på kjøkken.

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? Ja

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

Det registreres for kort avstand fra vedovn til kjøkkeninnredning, avstandskravet er 30 cm. Mangler ubrennbart materiale på golv under sotluke.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør monteres ildfast plate under ildsted. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

## 6.15 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-2</b>
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Bunnplate i kjøkkenbenk er fuktskadet og har deformasjoner.	
<b>Anbefalte tiltak overflater og innredning</b>	
Eldre kjøkkeninnredning som er moden for utskifting.	

#### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-3</b>
Avtrekksviften er ikke ført med avtrekkskanal ut av rommet. Avtrekket har ingen funksjon.	
<b>Anbefalte tiltak avtrekk</b>	
Avtrekkskanal må monteres.	
<b>Utbedringskostnader avtrekk</b>	<b>Under 10 000</b>

## 6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Tegninger er ikke fremlagt.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende røykvarsler
Det mangler røykvarsler.	
Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	Nei

## 6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Meget begrenset mulighet for inspeksjon, synlige deler av plast og støpejern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.	

## 6.18 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?	Ja
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
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Stoppekran er plassert i krypkjeller.	
Rørstrekk i krypkjeller er uisolerte og utsatt for frost.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Skrusikringer med 4 kurser.	
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?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

**Oppsummering av elektrisk****TG-3**

Løs strømførende ledning på golv foran balkongdør.

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 bygningsakkyndig 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.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

**Utbedringskostnader****10 000 - 50 000**

## 6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap uten understøttelse	
Årstall	
2015	
Størrelse	
28 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
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>

## 6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.	

## 6.22 Våtrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

#### Oppsummering av våtrom

TG-3

Eldre våtrom med behov for renovering. Materialbruk som ikke er egnet på våtrom. Gjennomføringer i golv og vegger er ikke tette. Svimerker i belegg på golv.

#### Anbefalte tiltak

Våtrommet må renoveres.

#### Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

## 6.23 Øvrig: Uthus

#### Beskrivelse

Frittstående uthus oppført rundt 1991, byggetillatelse datert 30.05.1991. Ringmur i lettklinker blokker, overbygning i bindingsverk utvendig kledd med stående kledning. Saltak tekket med trapes formede stålplater. Enkelt tregolv lagt på bakken. Adkomst via en isolert boddør, vindu med enkelt glass.

#### Oppsummering av øvrig

TG-2

Uthuset er noe preget av slitasje. Råteskader i vindskier og dekkbord, noe råte i bordkledning. To hull i bordkledning mot sør. Råteskader i golvbord. Det er ikke montert takrenner på bygningen.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påkostninger med utbedring av råteskader må påregnes.

## 6.24 Rom under terreng

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