

Taftøyveien 132

6699 KJØRSVIKBUGEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2005

BRA: 101 m²

BRA-i: 101 m²

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

12

TG-2

12

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggssbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31926>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører: Ytterdører

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 settes på ytterdør vendt mot terrasse på grunn av utvendige skader. Det er til opplysning et skadefritt dørblad som medfølger handelen

Anbefalte tiltak

Utskiftning og overflatebehandling anbefales.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Boligen har ringmur med krypkjeller. Det er ikke registrert grunnmursplast, og det er ukjent om det finnes dremsledninger.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av registrerte områder der terrenget har utilstrekkelig fall bort fra hytta. Dette medfører økt risiko for vannansamlinger ved store nedbørsmengder og snøsmelting.

For ytterligere informasjon se punkt - krypkjeller.

Anbefalte tiltak

Regelmessig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak. Ved gjentatte eller vedvarende vannansamlinger rundt bygningen vil tiltak for å sikre tilfredsstillende avrenning være påregnelig.

Krypkjeller

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert fuktverdier som er over grensen for det som regnes som en risiko for utvikling av skader. Det er også registrert mineralutslag og fuktighet på bakken. Videre anmerkes det at areal under deler av boligen ikke er tilgjengelig for kontroll og tilstand er derfor ukjent.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert vesentlige tegn til skader på befaringsdag og det anbefales derfor kun jevnlig tilsyn med tanke på en eventuell negativ utvikling.

Det anbefales at det legges til rette for inspeksjon av areal som ikke var tilgjengelig for kontroll. Dette er viktig for å kunne stadfeste tilstand.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert aldrings- og værslitasje på terrasser. Over tid har sol, regn og temperaturendringer ført til sprekker i treverket og slitasje på overflatebehandlingen. Dette øker risikoen for fuktinntrengning, som igjen kan føre til råte og redusert levetid for konstruksjonen. Det er også registrert manglende rekkverk på deler av terrasse som ligger over 50 cm over bakken.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes utskiftninger og overflatebehandling, og tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert aldriings- og værslitasje på utvendig kledning. Over tid har sol, regn og temperaturendringer ført til stedvis sprekker i treverket og slitasje på overflatebehandlingen. Dette øker risikoen for fuktinntrengning, som igjen kan føre til redusert levetid for konstruksjonen. Videre er det til opplysning registrert manglende musetetting bak ytterkledningen.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling og enkelte utskiftninger er påregnelig. Det anbefales å undersøke muligheten for ettermontering av musetetting.

Renner og nedløp

Oppsummering

Renner og nedløp fremstår i hovedsak i tilfredsstillende stand, uten vesentlige tegn til skader.

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert misfarging og lekkasjer på renner/nedløp på vinterhage. Selger opplyser imidlertid at renner/nedløp er rengjort og at forholdet tilsynelatende skal være utbedret.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av registrerte tegn til påbegynnende fuktskader på utvendige deler av limtreträgerne. Det er også observert fuktinntrekk via limtreträgeren i vinterhagen, med synlige fuktmerker på innvendig panel som følge.

Anbefalte tiltak

Skadeforebyggende tiltak må påregnes

Det må foretas ytterligere undersøkelser der det er registrert fuktinntrekk og eventuelle tiltak vurderes deretter.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er omluftsvifte (kullfilter). Dette er ikke tilfredsstillende ventilering av kjøkken i henhold til standarden.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Elektrisk

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på det elektriske anlegget.

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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak og det kan med fordel planlegges for en fremtidig oppgradering.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at gulvet er tilnærmet flatt og det er registrert stedvis hulrom i flis.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Rommets innredning fremstår uten synlige tegn til skade. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosettet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å undersøke mulighetene for synliggjøring/detektering av eventuelt lekkasjevann fra innebygd sistene.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.5.2025

Rapportdato
19.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anne-Karin Rye.**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Gjermund Ekren** Telefon: **47294356**
Firma: **Takst-forum Trøndelag AS** Epost: **ge@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Informasjon om boligen

Adresse: **Taftøyveien 132, 6699 Kjørsvikbugen**
Kommunenr: **5055** Gårdsnr: **43** Bruksnr: **23** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **2005 - Årstall hentet fra matrikkelrapport med beskrivelse - Tatt i bruk.**
Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig som er oppført i en etasje. Boligens hovedkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

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 arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. 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	101	101	0	0	87
Anneks	31	0	31	0	0
Utvendig bod	6	0	6	0	0
Totalt m²	138	101	37	0	87

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	101	101	0	0	87
Totalt m²	101	101	0	0	87

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	101	96	5	Gang, bad, 2 soverom, 2 stuer og kjøkken.	Bod.
Totalt m²	101	96	5		

Bygning: Anneks

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
Totalt m²	31	0	31	0	0

Bygning: Utvendig bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	6	0	6	0	0
Totalt m²	6	0	6	0	0

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
Boligen har ringmur med krypkjeller. Det er ikke registrert grunnmursplast, og det er ukjent om det finnes drengsledninger. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av registrerte områder der terrenget har utilstrekkelig fall bort fra hytta. Dette medfører økt risiko for vannansamlinger ved store nedbørsmengder og snøsmelting. For ytterligere informasjon se punkt - krypkjeller.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Regelmessig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak. Ved gjentatte eller vedvarende vannansamlinger rundt bygningen vil tiltak for å sikre tilfredsstillende avrenning være påregnelig.	

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
Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at synlige deler av grunnmur fremstår uten riss/sprekker av konstruksjonsmessig betydning. Det gjøres likevel oppmerksom at kontrollen er begrenset på grunn av at grunnmur er utvendig skjult under terreng.	

6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse	
Det er etablert kryp kjeller under fritidsboligen. Areal under entre/gang, bad og bod er ikke tilgjengelig for inspeksjon og tilstand er derfor ukjent.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i kryp kjeller?	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 kryp kjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Ved bruk av fuktmåler måles en luftfuktighet på 63% ved 16.4°C. Ved stikktagninger i bjelkelaget i kryp kjeller måles et fuktinnhold på 20 vektprosent.	
Oppsummering av kryp kjeller	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert fuktverdier som er over grensen for det som regnes som en risiko for utvikling av skader. Det er også registrert mineralutslag og fuktighet på bakken. Videre anmerkes det at areal under deler av boligen ikke er tilgjengelig for kontroll og tilstand er derfor ukjent.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert vesentlige tegn til skader på befaringsdag og det anbefales derfor kun jevnlig tilsyn med tanke på en eventuell negativ utvikling.	
Det anbefales at det legges til rette for inspeksjon av areal som ikke var tilgjengelig for kontroll. Dette er viktig for å kunne stadfeste tilstand.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja

Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert aldrings- og værslitasje på terrasser. Over tid har sol, regn og temperaturendringer ført til sprekker i treverket og slitasje på overflatebehandlingen. Dette øker risikoen for fuktinntrengning, som igjen kan føre til råte og redusert levetid for konstruksjonen. Det er også registrert manglende rekkverk på deler av terrasse som ligger over 50 cm over bakken.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes utskiftninger og overflatebehandling, og tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.	

6.5 Vinduer og dører: Vinduer og vinterhage

Beskrivelse	
Vinduer og vinterhage med 2-lags glass. Ytterdør av tre med glassfelt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.6 Vinduer og dører: Ytterdører

Beskrivelse	
Ytterdør av tre med glassfelt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, 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-3
Tilstandsgrad 3 settes på ytterdør vendt mot terrasse på grunn av utvendige skader. Det er til opplysning et skadefritt dørblad som medfølger handelen	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning og overflatebehandling anbefales.	
Utbedringskostnader	10 000 – 50 000

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert aldriings- og værslitasje på utvendig kledning. Over tid har sol, regn og temperaturendringer ført til stedvis sprekker i treverket og slitasje på overflatebehandlingen. Dette øker risikoen for fuktnntrengning, som igjen kan føre til redusert levetid for konstruksjonen. Videre er det til opplysning registrert manglende musetetting bak ytterkledningen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling og enkelte utskiftninger er påregnelig. Det anbefales å undersøke muligheten for ettermontering av musetetting.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontroll er begrenset til visuell besiktigelse av tilgjengelige innvendige overflater. Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller kondensproblemer.	
For ytterligere informasjon se punkt - takkonstruksjon.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast, Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Renner og nedløp fremstår i hovedsak i tilfredsstillende stand, uten vesentlige tegn til skader. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert misfarging og lekkasjer på renner/nedløp på vinterhage. Selger opplyser imidlertid at renner/nedløp er rengjort og at forholdet tilsynelatende skal være utbedret.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.	

6.10 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
Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av registrerte tegn til påbegynnende fuktskader på utvendige deler av limtredragerne. Det er også observert fuktinntrekk via limtredrageren i vinterhagen, med synlige fuktmerker på innvendig panel som følge.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skadeforebyggende tiltak må påregnes Det må foretas ytterligere undersøkelser der det er registrert fuktinntrekk og eventuelle tiltak vurderes deretter.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Det ble registrert større mengder med mose på taket på befaringsdag. Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at selger har ettersendt dokumentasjon på at mose er fjernet.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
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-1

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av at det, ved kontroll med nivelleringslaser, ble målt lokale høydeavvik under 10 mm og totalt avvik under 15 mm. Målingene er utført i relevante rom, med minst to rom kontrollert.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 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:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Pipe og ildsted fremstår i god stand, uten synlige tegn til vesentlige skader.	

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?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen er fra byggeår og fremstår uten vesentlige tegn til skader utover normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er omluftsvifte (kullfilter). Dette er ikke tilfredsstillende ventilering av kjøkken i henhold til standarden.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	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?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra 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
Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt.	

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?	Nei
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, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i manglende dokumentasjon på det elektriske anlegget. 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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.	

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bod
Fundament
Plassert på gulv

Årstall	
2004	
Størrelse	
120 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak og det kan med fordel planlegges for en fremtidig oppgradering.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Selger opplyser at ventileringen av boligen fungerer som tiltenkt, og fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.	

6.22 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at gulvet er tilnærmet flatt og det er registrert stedvis hulrom i flis.	
Anbefalte tiltak overflater	
Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.	

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?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Rommets innredning fremstår uten synlige tegn til skade. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det ikke er etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne til klosettet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å undersøke mulighetene for synliggjøring/detektering av eventuelt lekkasjevann fra innebygd systerne.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringdag.

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 fra bod uten at det er påvist unormale forhold.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.23 Øvrig: Anneks og utvendig bod.

Beskrivelse

Det er oppført et anneks og en utvendig bod på eiendommen. Dette er bygninger som er oppført i tre og er utvendig kledd med bordkledning. Takene har saltak-form og er tekket med metallplater. Bygningene fremstår med et vedlikeholdsbehov, og er utover dette ikke videre vurdert.

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant