

Øverbygdvegen 707 7760 SNÅSA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1952

Areal: BRA: 147 m², internt bruksareal: 151 m²

Markedsverdi: kr 80 000,-

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

1

TG-2

4

TG-3

19

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 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 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 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.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/10730>

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

Drenering

Oppsummering

Det registreres bruk av grunnmursplast på deler av boligen, men topplst mangler.

Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fukttinnhold under 12% eller under 60 % RF

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk eller 60-75 % RF (Relativ fuktighet) i luften. Fare for rust i armering

Fuktig: 16-19 vektprosent - 75-85 % RF, Fare for mugg, stripet borebille

Meget fuktig: 20-27 vektprosent - 85-100 % RF, Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille

Vått: Over 27 vektprosent -100 % RF, Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

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

Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres synlige skader og det måles en vektprosent fukt på 26,1 i overflater på utlektede vegger slik at hulltaking ikke er nødvendig.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fukttinnhold under 12% eller under 60 % RF

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk eller 60-75 % RF (Relativ fuktighet) i luften. Fare for rust i armering

Fuktig: 16-19 vektprosent - 75-85 % RF, Fare for mugg, stripet borebille

Meget fuktig: 20-27 vektprosent - 85-100 % RF, Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille

Vått: Over 27 vektprosent -100 % RF, Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Det registreres sopp-/råteskader i overflater.

Rommene har ingen ventilering.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Balkong, terrasse, platting: Veranda med rekkverk.

Oppsummering

Fundament og søyler har konstruksjonssvikt.

Konstruksjonen har råteskader og behov for umiddelbare tiltak.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket blir målt til 85 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Balkong, terrasse, platting: Platt uten rekkverk

Oppsummering

Det registreres betydelig svikt i verandaen når man går på den. Det tyder på manglende understøtting.

Konstruksjonen har råteskader og behov for umiddelbare tiltak.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Det er ikke etablert rekkverk.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punkterte glass.

Det registreres sprukne glass.

Karmer er værslitte.

Det registreres råteskader i karmer.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Omrammingsbord er ført helt med på beslag, det er ikke en anbefalt løsning.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres sprekker i fasadene

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

Det registreres blærer i overflatebehandling/malingen.

Kledningen er værslitt.

Kledningen er ikke luftet.

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres lekkasjer.

Det registreres fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Det er store skader i takrenner.

Det registreres nedbøy i takrenner som erfaringsmessig skyldes vektbelastning fra snø og is på taket.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Taktekking

Oppsummering

Inspisert fra bakken, og fra overliggende vinduer der det er mulig.

Det er bulker i takplater.

Det registreres løse plateskjøter.

Kontrollen av pipebeslag er foretatt fra bakken, og har derfor sine begrensninger, men det ser ut til at det mangler beslag ved pipe.

Det er registrert lekkasje ved pipe.

Vindskier er delvis løsnet.

Taktekking er fra byggeåret, og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfangere.

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.

Takstigen er en stige med bøyler over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Støpt dekke og etasjeskille har store skjevheter.

Støpt dekke har store skader ifm oppsprekking, og betydelige skjevheter mot yttervegg.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det er en 2 delt innredning der den ene delen antas å være fra byggeår. Den andre delen er nyere modell.

Det registreres fukt/skader rundt og under vask.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Toalettrom

Oppsummering

Det måles fukt i gulv rundt klosettet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp: Kjellertrapp

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Vannet er avstengt, så kontroll av avrenning er ikke mulig å foreta.

Innvendige avløpsrør er i all hovedsak fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Det registreres mye påbegynt og uferdig arbeid på røranlegget. Om dette er utført av faglært rørlegger er ukjent.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Vannet var avstengt og derfor ikke kontrollert.

Stoppekran er plassert i underetasje.

Det registreres en del uferdig arbeid på vannledninger.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Ledningen er fjernet fra bereder, og deksel inn mot det elektriske på bereder er ødelagt.

Det registreres rust på koblinger i bereder.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Oppsummering

Hulltaking anses ikke som nødvendig da badet ikke har vært i bruk på lang tid.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken. Av naturlige årsaker vil derfor inspeksjonen ha sine begrensninger og uoppdagede avvik kan forekomme.

Det er ikke etablert noen luftespalter.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er innkledd på en side i 1 etasje.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken.

Det er ikke synlig beslag rundt pipen.

Pga manglende stige er det ikke mulig å kontrollere høyden på pipa over tak.

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

Elektrisk

Oppsummering

Det foreligger samsvarserklæring på målerbytte. Andre samsvarserklæringer er ikke sett.

Bygningsdeler med TG-IU

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke mulig å funksjonsteste avtrekket da strømmen er frakoblet boligen.

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

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

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

Det er skader på brannslukkeapparat eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat er over 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.10.2023

Rapportdato
11.10.2023

Hjemmelshavere

Navn: **Fredrik Dybvik**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Det er et tvangssalg og egenerklæring er ikke utfyllt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Tommy Berg** Telefon: **41301188**
Firma: **Norconsult AS** Dato: **11.10.2023**
Adresse: **Kongens gate 27, 7713 Steinkjer** Epost: **tommy.berg@norconsult.com**

Norconsult 

Om bygningssakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

Det opplyses om at dette er et tvangssalg.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Øverbygdvegen 707, 7760 Snåsa**
Kommunenr: **5041** Gårdsnr: **23** Bruksnr: **3** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1952 - Hentet fra tidligere salgsprospekt.**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong med sparestein, betongstein og delvis på pillarer. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass og kobla glass.

Boligen er i så dårlig forfatning at den anbefales kondemnert.

5. Verdivurdering

Markedsverdi:**kr 80 000,-**

Markedsverdi er satt ut i fra følgende vurdering:

Siste salg av boligen var i 2018. Også det var et tvangssalg. Boligen lå da ute til 150000,- men ble til slutt solgt for 80000,-. Siden den gang har boligen i stor grad forfalt, og både boligen og uthuset er å regne som kondemnerbare. Det er beregnet en pris på ca 200,- pr m2 for tomten, noe som gir en verdi på ca 180000,-. Kostnader for å kondemnere boligen og uthuset er satt til ca 100000,-, noe som da gir en restverdi på ca 80000,-.

Type tomt:**Selveier****Tomteareal:****922 kvm****Byggekostnad:****kr 4 380 000,-**

Det er estimert en ca m2 pris på 30000,- for bygging av ny, tilsvarende bolig etter dagens forskriftskrav. P-rom i boligen er 146 m2. Estimert m2 pris ganget med antall m2 P-rom gir en byggekostnad på 4380000,-.

Verdireduksjon:**kr 4 380 000,-**

Boligen anbefales kondemnert.

Tomteverdi:**kr 180 000,-**

Tomteverdien er satt til ca 200,- m2. Tomten er 922 m2, noe som gir en tomteverdi på ca 184000. Runder ned til hele 10000 og får 180000.

Beregnet teknisk verdi:**kr 180 000,-**

6. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Den eksisterende ordningen med P-rom og S-rom vil bli avløst av en ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse for åpent areal, som dekker områder som balkonger, altaner, verandaer og carporter. Dette åpne arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal og skal rapporteres separat. Det er viktig å merke seg at parkeringsplasser, terrasser på bakkenivå og plattinger ikke vil bli inkludert i arealberegningen.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	35	35	0	2 ganger, kjellerstue og soverom.	Bod og garasje.
1. etasje	82	81	1	Vindfang, gang, 2 soverom, wc, bad, stue og kjøkken.	Kott.
2. etasje	30	30	0	Gang, kontor, hobbyrom og soverom.	
Totalt	147	146	1		

Hovedarealer (2024 standard)

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal
U. etasje	59	40	19	0	0
1. etasje	81	81	0	0	0
2. etasje	30	30	0	0	0
Totalt	170	151	19	0	0

Kommentar til arealberegning

Arealene i 2. etasje må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

Ut over nevnte areal er det et uthus på ca 77 m2.

7. Hovedrapport

7.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
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-3
Det registreres bruk av grunnmursplast på deler av boligen, men topplst mangler. Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer. Fukt oppgis i vektprosent i treverk. Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene? Tørt: Fukttinnhold under 12% eller under 60 % RF Akseptabelt fukttinnhold: 12-15 vektprosent i treverk eller 60-75 % RF (Relativ fuktighet) i luften. Fare for rust i armering Fuktig: 16-19 vektprosent - 75-85 % RF, Fare for mugg, stripet borebille Meget fuktig: 20-27 vektprosent - 85-100 % RF, Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille Vått: Over 27 vektprosent -100 % RF, Fare for all sopp og skadedyr, kondensering. Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Drenering må skiftes. Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Taknedløp må føres kontrollert ned i grunnen.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

7.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
-------------------------	------------------------

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

7.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Det opplyses om at store deler av underetasje har fått overflater revet.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-3
Det registreres synlige skader og det måles en vektprosent fukt på 26,1 i overflater på utlektede vegger slik at hulltaking ikke er nødvendig. Fukt oppgis i vektprosent i treverk. Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene? Tørt: Fukttinnhold under 12% eller under 60 % RF Akseptabelt fukttinnhold: 12-15 vektprosent i treverk eller 60-75 % RF (Relativ fuktighet) i luften. Fare for rust i armering Fuktig: 16-19 vektprosent - 75-85 % RF, Fare for mugg, stripet borebille Meget fuktig: 20-27 vektprosent - 85-100 % RF, Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille Vått: Over 27 vektprosent -100 % RF, Fare for all sopp og skadedyr, kondensering. Det registreres sopp-/råteskader i overflater. Rommene har ingen ventilering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

7.4 Balkong, terrasse, platting: Veranda med rekkverk.

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det antas at verandaen er oppført etter opprinnelig byggeår.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
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-3	
Fundament og søyler har konstruksjonssvikt.	
Konstruksjonen har råteskader og behov for umiddelbare tiltak.	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Rekkverket blir målt til 85 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Verandaen anbefales revet og bygget opp på nytt.	
Utbedringskostnader	
50 000 - 150 000	

7.5 Balkong, terrasse, platting: Platt uten rekkverk

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Verandaen er oppført etter byggeår, men det er ukjent når.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Det registreres betydelig svikt i verandaen når man går på den. Det tyder på manglende understøtting. Konstruksjonen har råteskader og behov for umiddelbare tiltak. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Det er ikke etablert rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Verandaen bør rives og bygges på nytt. Flere bærepunkter må etableres. Evt. ny veranda må ha rekkverk der det er over 50 cm til bakken.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

7.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Trevinduer med koblet glass.	
Ytterdør og terrassedør med glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte vindu er nyere enn byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører		TG-3
Det registreres punkterte glass.		
Det registreres sprukne glass.		
Karmer er værslitte.		
Det registreres råteskader i karmer.		
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.		
Omrammingsbord er ført helt med på beslag, det er ikke en anbefalt løsning.		
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales		
Utskifting av vinduer og dører pga alder og skade må påregnes.		
Utbedringskostnader		50 000 - 150 000

7.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Murpuss
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledningen antas å være skiftet etter byggeår.	
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?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-3
Det registreres sprekker i fasadene	
Det registreres stedvis råteskader i trekledning.	
Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.	
Det registreres blærer i overflatebehandling/malingen.	
Kledningen er værslitt.	
Kledningen er ikke luftet.	
Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

7.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-3	
Det registreres lekkasjer.	
Det registreres fukt/råteskader i takkonstruksjonen.	
Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lekkasjen må repareres. Nærmere kontroll av skadeomfang i konstruksjonen må gjøres når det er mulig, og tiltak vurderes deretter. Det antas at det kan være behov for betydelige tiltak.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

7.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-3	
Det er store skader i takrenner.	
Det registreres nedbøy i takrenner som erfaringsmessig skyldes vektbelastning fra snø og is på taket.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av takrenner må påregnes.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

7.10 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?

Ja

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken. Av naturlige årsaker vil derfor inspeksjonen ha sine begrensninger og uoppdagede avvik kan forekomme.

Det er ikke etablert noen luftespalter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Nærmere inspeksjon anbefales når det er mulig.

7.11 Taktekking

Type tekking

Metallplater

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Lavereliggende tak er nyere enn byggeåret på opprinnelig bolig. Alder er 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 takgjennomføringer?

Ja

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

Ja

Inspisert fra bakken, og fra overliggende vinduer der det er mulig.

Det er bulker i takplater.

Det registreres løse plateskjøter.

Kontrollen av pipebeslag er foretatt fra bakken, og har derfor sine begrensninger, men det ser ut til at det mangler beslag ved pipe.

Det er registrert lekkasje ved pipe.

Vindskier er delvis løsnet.

Taktekking er fra byggeåret, og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taktekkingen anbefales oppgradert.

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000**

7.12 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

Det er etablert en takteking med glatt overflate og det er krav til snøfangere.

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.

Takstigen er en stige med bøyler over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

7.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Støpt dekke og etasjeskille har store skjevheter.	
Støpt dekke har store skader ifm oppsprekking, og betydelige skjevheter mot yttervegg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.	
Kostnadsoverslag knyttes til nærmere undersøkelser, og ikke til utbedring av skjevheter.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

7.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
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?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-2**

Pipa er innkledd på en side i 1 etasje.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken.

Det er ikke synlig beslag rundt pipen.

Pga manglende stige er det ikke mulig å kontrollere høyden på pipa over tak.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

7.15 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-3**

Det er en 2 delt innredning der den ene delen antas å være fra byggeår. Den andre delen er bav nyere modell.

Det registreres fukt/skader rundt og under vask.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkenet anbefales oppgradert.

Utbedringskostnader overflater og innredning**50 000 - 150 000****Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-IU**

Det er ikke mulig å funksjonsteste avtrekket da strømmen er frakoblet boligen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å teste avtrekket når det er mulig.

7.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Opprinnelige tegninger er ikke forevist og derfor ikke kontrollert.	
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?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende røykvarsler
Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	Ja
Brannslukningsapparat er over 10 år.	

7.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Ja
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-3
Det måles fukt i gulv rundt klosettet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fuktskade i gulv må utbedres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

7.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-3
Det er ikke etablert rekkverk i trappen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

7.19 Trapp: Kjellertrapp

Beskrivelse	
Kjellertrapp er en bratt trapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-3
Det er ikke etablert rekkverk i trappen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

7.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Arbeid er utført etter byggeår, men det er ukjent når.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-3
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Vannet er avstengt, så kontroll av avrenning er ikke mulig å foreta. Innvendige avløpsrør er i all hovedsak fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det registreres mye påbegynt og uferdig arbeid på røranlegget. Om dette er utført av faglært rørlegger er ukjent.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Full gjennomgang, kontroll og komplettering av påbegynte arbeider må påregnes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

7.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider etter byggeår, men det er ukjent når.	
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?	Ikke kontrollert
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Vannet var avstengt og derfor ikke kontrollert.

Stoppekran er plassert i underetasje.

Det registreres en del uferdig arbeid på vannledninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør må kontrolleres med vannet påskrudd, men en rørlegger anbefales å gå over anlegget før vannet skrur på. Undertegnede tok ikke sjansen på dette pga de uferdige arbeidene som ble registrert.

Nødvendige tiltak vurderes etter at rørlegger har utført kontroll av anlegget.

Kostnadsoverslag knyttes til kontroll av anlegget, ikke til eventuelle utbedringer.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

7.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Skrusikringer, Automatsikringer

Type anlegg

Åpent

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 2020.

Det ser ut til at det er utført annet arbeid også da enkelte stikkontakter ser nyere ut, men det er ukjent når.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Ikke besvart

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Det foreligger samsvarserklæring på målerbytte. Andre samsvarserklæringer er ikke sett.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

7.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Under trapp i gang i underetasje.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2010

Størrelse

200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-3**

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Ledningen er fjernet fra bereder, og deksel inn mot det elektriske på bereder er ødelagt.

Det registreres rust på koblinger i bereder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bereder må repareres.

Lekkasjesikring av bereder må etableres.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

7.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
------------------	----------------------

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

7.25 Våtrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
---	-----

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

Konklusjon av våtrom

TG-3

Hulltaking anses ikke som nødvendig da badet ikke har vært i bruk på lang tid.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

7.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

7.27 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

7.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Tilgjengelighet

Ikke relevant