

Skjellvegen 119 7357 SKAUN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1945

BRA: 187 m²

BRA-i: 187 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

9

TG-3

10

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, tilleggbygninger (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/29694>

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

Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er tydelige tegn på fukt og skader i kjelleren. For videre omtale se "rom under terreng"

Anbefalte tiltak

Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres setningsskader i grunnmuren.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser må utføres og tiltak utføres deretter.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er stedvis synlige råteskader i konstruksjonen, samt skjevheter. Det registreres også skader og utettheter i tettesjikt.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer har synlige slitasjeskader som krever utskiftinger. Glass balkongdør har punktert. Knust glass på 1. lagsglass i 2. etasjen.

Anbefalte tiltak

Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Yttervegger

Oppsummering

På husets værutsatte veggflater bærer kledningen preg av å være værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. Videre registreres det stedvis fuktskader og manglende lufting.

Anbefalte tiltak

Utvendig fasade er av en slik beskaffenhet at en utskifting må påregnes. Det anbefales samtidig en kontroll av bakenforliggende konstruksjoner med tanke på eventuelle skjulte følgeskader, noe som ikke kan utelukkes.

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres rust i takrenner og kroker, samt at det ikke er etablert takrenner/ spillblekk på en side. Det registreres også noe nedbøy i takrenner som erfaringsmessig skyldes vektbelastning fra snø og is på taket.

Anbefalte tiltak

Utskifting/ etablering av takrenner må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere på deler av taket.

Krav: Er det et tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må det være montert snøfangere. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avspærret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avspærret."

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må det etableres snøfanger i henhold til dagens krav.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på over 40 mm, samt lokale skjevheter. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader. Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell nytt gulv legges.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

Oppsummering

Det opplyses av eier at det anbefales av rørlegger å ikke kjøre papir i avløp/ kloakk. Utover dette fungerte avløpet på befaringsdagen. Det anmerkes likevel stedvis mangelfull innfesting i kjeller, samt bruk av tape. Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivarettatt på annen måte. Avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå.

TG 3 settes med bakgrunn i begrenset bruk av kloakk.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser angående kloakk må utføres.
Utover dette anbefales det jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad

Oppsummering

Badet er av eldre dato og synlige fuktskader/ utettheter blir registrert.
Hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig da det registreres fukt og skader i tilknytning til våtrommet.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.
Tett dusjkabinett bør etableres før en oppgradering finne sted.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Anbefalte tiltak

Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftet er et uisolert kaldloft med synlig trekonstruksjon på gulv, tak og vegger. Det registreres synlige misfarginger stedvis på taktro/ sperrer, uten å måle skadelige verdier på befaringsdagen. Det blir ikke registrert bruk av dampsperre (plastfolie) i konstruksjonen med stor fare for kondensering og utvikling av fuktskader. Ingen aktive lekkasjer eller skader ble registrert. Grunnet alder og byggemåte så er det påregnelig med stedvis skjevheter.

TG 2 grunnet alder/ oppbyggingsmetode.

Anbefalte tiltak

Plast/diffusjonssperre og isolasjon i etasjeskille bør etableres.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Ved en visuell kontroll av taket på kaldloft og utvendig fra bakkenivå ble det ikke registrert vesentlige symptom på svekkelser.

Det anmerkes at vindskier på en side har løsnet og krever tiltak. TG 3.

Anbefalte tiltak

Utbedring av vindskier er påkrevd.

Taktekking

Oppsummering

Stige er ikke reist forskriftsmessig slik at inspeksjon av tekkingen/taket kun er foretatt som en begrenset kontroll fra bakken/ balkong.

Undersøkelsen viser ingen tegn på skader eller aktive lekkasjer på befaringsdagen. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll på kaldloft som et forebyggende tiltak.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

En pipe er innkledd, men det er ikke tilkoblet ildsted på denne pipen. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader med behov for tiltak ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt rehabilitering etter opprinnelig byggeår.

Anbefalte tiltak

Rehabilitering av pipa må vurderes med bakgrunn i alder.

Trapp

Oppsummering

Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm). Det mangler også håndløper på veggen.

Anbefalte tiltak

Disse kravene ble gjeldene i 1987, og var ikke gjeldene ved byggeår, slik at dette ikke er en feil eller mangel. Forholdet anbefales likevel utbedret på generelt grunnlag med tanke på sikkerhet.

Vannledninger

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannrør i kjeller er stedvis ikke isolert og det kreves jevnlig varme i kjeller. Stoppekran er av eldre datotoppekran. Denne er ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

Anbefalte tiltak

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

Elektrisk

Oppsummering

Boligen har delvis et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.

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. 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.

Anbefalte tiltak

Det elektriske anlegget fra eldre dato har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet. Nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

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

Det er ikke etablert røykvarsler i kjeller.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.4.2025

Rapportdato
25.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **AUNAN JONA**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Rune Normannseth** Telefon: **47380371**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag** Epost: **rune@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

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: **Skjellvegen 119, 7357 Skaun**

Kommunenr: **5029** Gårdsnr: **75** Bruksnr: **5** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1945** - Bygget ble tilbygd på 1970-tallet. Opplysninger er fra eier
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass, enkelt glass og 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 byggt teknisk 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)
Enebolig	187	187	0	0	6
Tilleggsbygninger	740	0	740	0	0
Totalt m²	927	187	740	0	6

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	59	59	0	0	0
1. Etasje	64	64	0	0	3
2. Etasje	64	64	0	0	3
Totalt m²	187	187	0	0	6

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	59	0	59		3 uinnredede kjellerrom.
1. Etasje	64	64	0	Entre, bad, kjøkken, stue.	
2. Etasje	64	64	0	Gang, 5 soverom.	
Totalt m²	187	128	59		

Bygning: Tilleggsbygninger

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Driftsbygning, 1. etasje	300	0	300	0	0
Driftsbygning, 2. etasje	232	0	232	0	0
Garasje 1	134	0	134	0	0
Garasje 2	44	0	44	0	0
Matstu	30	0	30	0	0
Totalt m²	740	0	740	0	0

Kommentar til arealberegning

Tilleggsbygninger er målt/ avrundet og medtatt som BRA-E.

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?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er tydelige tegn på fukt og skader i kjelleren. For videre omtale se "rom under terreng"	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-3
Det registreres setningsskader i grunnmuren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser må utføres og tiltak utføres deretter.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuksikring mot grunnmasser.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.	

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Det er etablert en senket balkong med utgang fra gang i 2. etasjen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Det er stedvis synlige råteskader i konstruksjonen, samt skjevheter. Det registreres også skader og utettheter i tettesjikt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse

Trevinduer med koblet glass, 1-lagsglass og 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer med 2-lagsglass er datert 1975. Utover dette er vinduer og ytterdører fra ukjent dato.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

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?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Vinduer har synlige slitasjeskader som krever utskiftinger. Glass balkongdør har punktert. Knust glass på 1. lagsglass i 2. etasjen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.6 Yttervegger



Type fasade

Stående kledning

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, utvendig kledd stående trepanel.

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?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-3

På husets værutsatte veggflater bærer kledningen preg av å være værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. Videre registreres det stedvis fuktskader og manglende lufting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utvendig fasade er av en slik beskaffenhet at en utskifting må påregnes. Det anbefales samtidig en kontroll av bakenforliggende konstruksjoner med tanke på eventuelle skjulte følgeskader, noe som ikke kan utelukkes.

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Kaldtloft

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

Loftet er et uisolert kaldloft med synlig trekonstruksjon på gulv, tak og vegger. Det registreres synlige misfarginger stedvis på taktro/ sperrer, uten å måle skadelige verdier på befaringsdagen. Det blir ikke registrert bruk av dampsperre (plastfolie) i konstruksjonen med stor fare for kondensering og utvikling av fuktskader. Ingen aktive lekkasjer eller skader ble registrert. Grunnet alder og byggemåte så er det påregnelig med stedvis skjevheter.

TG 2 grunnet alder/ oppbyggingsmetode.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Plast/diffusjonssperre og isolasjon i etasjeskille bør etableres.

6.8 Renner og nedløp

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

Oppsummering av renner og nedløp**TG-3**

Det registreres rust i takrenner og kroker, samt at det ikke er etablert takrenner/ spillblekk på en side. Det registreres også noe nedbøy i takrenner som erfaringsmessig skyldes vektbelastning fra snø og is på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting/ etablering av takrenner må påregnes.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

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

Ja

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

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Ved en visuell kontroll av taket på kaldloft og utvendig fra bakkenivå ble det ikke registrert vesentlige symptom på svekkelser.

Det anmerkes at vindskier på en side har løsnet og krever tiltak. TG 3.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av vindskier er påkrevd.

6.10 Taktekking

Type tekking

Metallplater

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Tekkingen opplyses oppgradert på 1990-tallet.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Ikke kontrollert

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Ikke kontrollert

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

Ja

Oppsummering av taktekking**TG-2**

Stige er ikke reist forskriftsmessig slik at inspeksjon av tekkingen/taket kun er foretatt som en begrenset kontroll fra bakken/ balkong.

Undersøkelsen viser ingen tegn på skader eller aktive lekkasjer på befaringsdagen. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll på kaldloft som et forebyggende tiltak.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Ja

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

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

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

Oppsummering av utstyr på tak**TG-3**

Det er ikke montert snøfangere på deler av taket.

Krav: Er det et tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må det være montert snøfangere. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrret.”

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må det etableres snøfanger i henhold til dagens krav.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-3**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på over 40 mm, samt lokale skjevheter. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader. Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell nytt gulv legges.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader**Ingen umiddelbar kostnad**

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
En pipe er innkledd, men det er ikke tilkoblet ildsted på denne pipen. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader med behov for tiltak ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt rehabilitering etter opprinnelig byggeår.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rehabilitering av pipa må vurderes med bakgrunn i alder.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen opplyses skiftet på 1990 - tallet. Fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekket fungerte etter en enkel test.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det finnes ikke tegninger i kommunalt arkiv.	
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 framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Det gjøres likevel oppmerksom på at høyden i kjeller stedvis er noe under 1,9 meter.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Det er ikke etablert røykvarsler i kjeller.	

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp-	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm). Det mangler også håndløper på veggen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Disse kravene ble gjeldene i 1987, og var ikke gjeldene ved byggeår, slik at dette ikke er en feil eller mangel. Forholdet anbefales likevel utbedret på generelt grunnlag med tanke på sikkerhet.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Eiendommen har egen septiktank som ikke er vurdert.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-3
Det opplyses av eier at det anbefales av rørlegger å ikke kjøre papir i avløp/ kloakk. Utover dette fungerte avløpet på befaringsdagen. Det anmerkes likevel stedvis mangelfull innfesting i kjeller, samt bruk av tape. Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivaretatt på annen måte. Avløpsanlegg har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader / lekkasjer kan oppstå. TG 3 settes med bakgrunn i begrenset bruk av kloakk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser angående kloakk må utføres. Utover dette anbefales det jevnlig tilsyn, samt vedlikehold anbefales.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Egen brønn med vannpumpe i kjeller.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
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?

Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men vannrør har passert halvparten av forventet brukstid(25 år) og skader kan plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannrør i kjeller er stedvis ikke isolert og det kreves jevnlig varme i kjeller. Stoppekran er av eldre datotoppekran. Denne er ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn i påvente av utskiftninger grunnet alder.

6.19 Elektrisk

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

Nei

Type sikringer

Skrusikringer, Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

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

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

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

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Boligen har delvis et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det elektriske anlegget fra eldre dato har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet. Nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe fra rundt 2018 er plassert på stue og er av typen luft-luft.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Kun rengjøring.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Det opplyses at anlegget fungerer som tiltenkt. Varmepumpe er ikke videre vurdert/ funksjonstestet.	
Forventet levetid på en varmpumpe er ca. 12 - 15 år. Dette til orientering.	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent, eldre dato.	
Størrelse	
190 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

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.23 Våtrom: Bad



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?

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Badet er av eldre dato og synlige fuktskader/ utettheter blir registrert.

Hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig da det registreres fukt og skader i tilknytning til våtrommet.

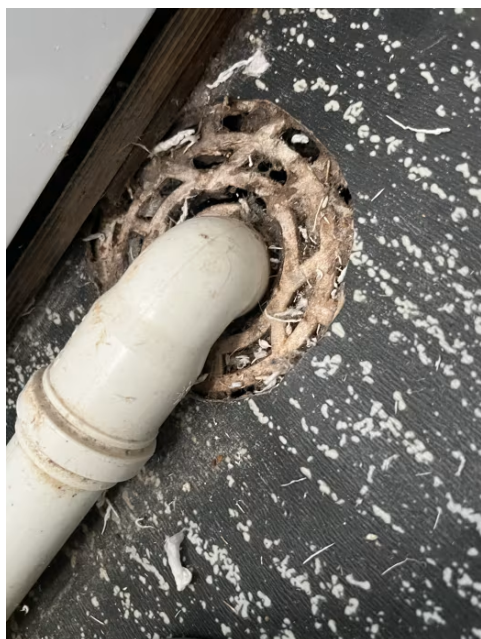
Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Tett dusjkabinett bør etableres før en oppgradering finne sted.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000





Driftsbygning



Garasje 1



Matstu



Garasje 2

Beskrivelse

Driftsbygning: Eldre bygning som er påbygd rundt 1980. Oppført med grunnmur i støpt betong/stabbelstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, teknet med metallplater. Driftsbygningen har et etterslep på vedlikehold og har behov for utbedringer. Eventuell utbedringer må følgelig sees i sammenheng med fremtidig bruk av bygget.

Garasje 1: Oppført rundt slutten på 1980-tallet. Oppført med støpt plate/ringmur. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, teknet med metallplater. Vippeport og skyveport. Bygget fremstår med normale bruksmessige slitasjer. Det gjøres oppmerksom på at terrenget heller inn mot bygget og fuktsikring ikke er synlig. Det opplyses om tidvis vanninntrenging på et hjørne. Tiltak kan være nødvendig.

Garasje 2/ mastu: Eldre ukjent dato. Oppført på stabbelstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform, teknet med metallplater. Byggene er relative enkle/ aldringsslitte bygninger med store skader og det må påregnes omfattende utbedringsarbeider, eventuelt vurdert revet.

Tilleggsbygninger er ikke videre vurdert.

6.25 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant