

Hudiksvallvegen 43 7820 SPILLUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1974

BRA: 131 m²

BRA-i: 131 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

15

TG-2

14

TG-3

1

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, 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/27327>

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

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er kun montert snøfangere på en side av taket over balkong / inngangspartiet.

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

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet på begge sider av taket.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er foretatt kontroll / hulltaking med fuktmåling i utlektet vegg mot grunnmur. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det var heller ikke vanlig å isolere grunnmurens ytterside. Dette kan bidra til kondensering av innvendige grunnmursflater, uten at dette kan knyttes direkte opp mot funksjon/tilstand på drenering. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Bygningen ligger i skrått hellende terreng, vil tidvis utsettes for tilsig av overflatevann.

Anbefalte tiltak

Underetasjen bør holdes under observasjon.

Det er viktig å påse at overflatevann ledes hurtigst mulig vekk fra bygningen.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på bod. Det måles i hulltakingen et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader. Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Vinduer og dører: Vinduer

Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Anbefalte tiltak

Det er ingen behov for tiltak slik vinduene fremstår i dag, men det gjøres oppmerksom på alder på vinduer fra byggeår der det vil være et økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Vinduer og dører: Ytterdører

Oppsummering

Det registreres harde tettelisten i balkongdør fra 1995, kald trekk kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Nye tettelisten bør monteres.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres værslitt overflatebehandling i fasade på gavlvegg fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Bordkledning / fasade fra byggeår bør rengjøres og overflatebehandles.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres fuktmerker i undertak/plater ved pipe. Ingen skadelig fukt ble målt under befaringen. Det blir opplyst at avviket skyldes gamle forhold før ny taktekking ble montert i 1990.

Det har vært mus på loftet. Tiltak for å stanse tilgang ble foretatt i 2023. Utettheter i hjørnebord på kledningen over grunnmur ble tettet med musebørste. Ingen aktivitet etter mus i ettertid har blitt observert iflg. selger.

Anbefalte tiltak

Pga. alder på undertak og beslag anbefales inspeksjoner av loftet fra tid til annen, slik at lekkasjer som kan oppstå oppdages på tidligst mulig tidspunkt.

Taktekking

Oppsummering

Det har nylig har blitt utført overflatebehandling /vedlikehold av takplater for bedre å opprettholde normal bruksfunksjon på taktekkingen.

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon av taktekking bør utføres når forholdene gjør det mulig.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Trapp

Oppsummering

Enkelte åpninger i rekkverket er over 10 cm.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10 cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10 cm.

Elektrisk

Oppsummering

Det er fremlagt samsvarserklæring for rehab sikringsskap i 2002, installasjon av ny strømmåler i 2018 og installasjon av el-billader, rep ringeklokke og 3 utelys i 2020.

Deler av ledningsnett og stikkontakter er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon, med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

Anbefalte tiltak

Deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Fallforhold er ikke kontrollert under vaskemaskin pga. manglende adkomst for måling.

Det registreres lokalt fall på sluk i avgrenset dusjsone. På øvrige gulvflater er det stedvis ujevne overflater, ansamlinger av vann på deler av gulvflaten kan ved vannsøl oppstå / dannes.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) i avgrenset dusjsone.

Anbefalte tiltak overflater

Bygningsdelen fungerer med avviket.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er ikke synlig i sluk. Sluk under vaskemaskin er ikke kontrollert.

Tettesjikt bak flis er 15 år, har nådd halvparten av normal brukstid. Tettheten er som følge av dette usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskade i skrog på baderomsinnredningen. Det blir opplyst at tiltak/endeved i innredningen har blitt forseglet for å begrense optrekke av fukt ved vannsøl ol.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Bygningsdelen fungerer med dette avviket.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Bygningsdeler med TG-IU

Takkonstruksjon

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak

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

Lovlighet

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 fremlagt ferdigattest for bruksendring fra bod til soverom i sokkeletasjen datert 18.02.2025.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.2.2025

Rapportdato
28.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: Berit Nordal Lysberg

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Frode Kvaløseter Telefon: 92208459
Firma: Takst-Forum Trøndelag Epost: frode.kvaloeter@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:

Byggmester/takstmann

Egne premisser:

Eiendommen består av Gårdsnummer 20, Bruksnummer 617 og 618.

Informasjon om boligen

Adresse: Hudiksvallvegen 43, 7820 Spillum

Kommunenr:	5007	Gårdsnr:	20	Bruksnr:	617	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1974 - Matrikkelrapport					
Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Halvpart 2-mannsbolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk kledd med liggende panel og stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Garasje fra 1977 oppført på støpt gulv. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Det er montert motorstyrt garasjeport i metall. I tilknytning til garasjen er det oppført en carport på ca: 20 m².

Det registreres blant annet riss/sprekkdannelser i mur og spredte råteskader i bordkledning. Det må påregnes tiltak/vedlikehold. Tilleggsbygningen er ikke vurdert tilstandsvurdert nærmere i underliggende punkter i rapporten.

Det er ikke fremlagt byggemelding for utvidelse/oppføring av carport i tilknytning til garasjen.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1990	Lagt ny takteking. Takplater ble oveflatebehandlet i 2024.	Nei
2002	Rehab sikringsskap.	Ja
2006	Montert ny varmtvannsbereder.	Nei
2009	Skiftet vinduer på stue, kjøkken og 1 soveromsvindu i 1.etg.	Nei
2009	Montert ny bordkledning, etterisolert 2 yttervegger.	Nei
2010	Utskiftninger av vannrør i boligen.	Nei
2010	Utskiftninger av avløpsrør i boligen.	Nei
2010	Oppussing av wc.	Nei
2010	Oppussing av bad/vaskerom.	Nei

2010	Lagt ny drenering på oversiden av boligen.	Nei
2015	Montert ny vedovn.	Nei
2020	Utvidelser av utvendige treplatter.	Nei
2020	Tiltak / utvidelse av balkong.	Nei
2023	Montert luft til luft varmepumpe.	Nei
2024	Tiltak på kjøkken.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med 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 arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen 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	131	131	0	0	111
Garasje	48	0	48	0	0
Totalt m²	179	131	48	0	111

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	69	69	0	0	80
U. etasje	62	62	0	0	31
Totalt m²	131	131	0	0	111

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	69	69	0	Stue, kjøkken, soverom og wc.	
U. etasje	62	55	7	Vindfang, gang, 3 soverom og bad/vaskerom.	1 bod.
Totalt m²	131	124	7		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	48	0	48	0	0
Totalt m²	48	0	48	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	48	0	48		Garasje / bod.
Totalt m²	48	0	48		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble lagt ny drenerør, slemming av mur på oversiden av boligen og på gavlvegg i 2010. Selger opplyser at det ble etablert ny grøft slik at nytt drenerør ble lagt i underkant av gulvet i underetasjen.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
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?	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?	Nei
Oppsummering av drenering	
TG-2	
Det er foretatt kontroll / hulltaking med fuktmåling i utlektet vegg mot grunnmur. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det var heller ikke vanlig å isolere grunnmurens ytterside. Dette kan bidra til kondensering av innvendige grunnmursflater, uten at dette kan knyttes direkte opp mot funksjon/tilstand på drenering. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.	
Bygningen ligger i skrått hellende terreng, vil tidvis utsettes for tilsig av overflatevann.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Underetasjen bør holdes under observasjon.	
Det er viktig å påse at overflatevann ledes hurtigst mulig vekk fra bygningen.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Grunnmur i betong. Innvendig er grunnmuren kledd med panel og plater, noe som bidrar til redusert kontrollmulighet av riss, sprekker og skjevheter i overflater.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell

Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Ingen symptomer på skader ble på kontrollerbare overflater registrert.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Det er etablert støttemurer i betong / naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-1
Ingen symptomer på skader ble registrert.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Rom under terreng er en innredet sokkeletasje med oppholdsrom, våtrom og bod.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Nytt bad i ca: 2010, etablert et ekstra soverom i 2025.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på bod. Det måles i hulltakingen et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader. Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i impregnert treverk med tett dekke over inngangspartiet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny balkong i 2020.	
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?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	
Ingen symptomer på skader ble registrert.	

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Det er på oversiden av boligen etablert platting i impregnert treverk, tilsluttet utvendig trapp.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Treplatting utvidet / etablert i 2020.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Ingen symptomer på skader.	

6.7 Vinduer og dører: Vinduer

Beskrivelse	
Vinduer har 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det har blitt foretatt enkelte utskiftinger av vinduer i 2009, montert større vindu på 1 soverom i underetasjen i 2024.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, 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-2
Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ingen behov for tiltak slik vinduene fremstår i dag, men det gjøres oppmerksom på alder på vinduer fra byggeår der det vil være et økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.	

6.8 Vinduer og dører: Ytterdører

Beskrivelse	
Malt ytterdør har 2-lags glass, malte balkongdører i tre med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør og en balkongdør ble skiftet i ca: 2010.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, 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-2
Det registreres harde tettelister i balkongdør fra 1995, kald trekk kan oppstå.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nye tettelister bør monteres.

6.9 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
-------------	-------------------------------------

Veggkonstruksjoner i bindingsverk kledd med stående og liggende panel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Det blir opplyst at 2 vegger ble etterisolert, påmontert ny bordkledning i 2009.

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?	Nei
--	-----

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

Det registreres værslitt overflatebehandling i fasade på gavlvegg fra byggeår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bordkledning / fasade fra byggeår bør rengjøres og overflatebehandles.

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
-----------	-----------

Kaldtloft, adkomst via en luke uten fast stigeanordning.

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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
---	-----

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
--	-----

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

Det registreres fuktmerker i undertak/plater ved pipe. Ingen skadelig fukt ble målt under befaringen. Det blir opplyst at avviket skyldes gamle forhold før ny taktekking ble montert i 1990.

Det har vært mus på loftet. Tiltak for å stanse tilgang ble foretatt i 2023. Utettheter i hjørnebord på kledningen over grunnmur ble tettet med musebørste. Ingen aktivitet etter mus i ettertid har blitt observert iflg. selger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga. alder på undertak og beslag anbefales inspeksjoner av loftet fra tid til annen, slik at lekkasjer som kan oppstå oppdages på tidligst mulig tidspunkt.

6.11 Renner og nedløp

Type Metall

Takrenner og nedløp i metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Takrenner og nedløp skiftet i 2010.

Er det synlige skader på renner/nedløp? Nei

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

Ingen symptomer på skader ble registrert.

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon Saltak

Taket er et saltak.

Inspisert fra Fra bakken

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

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

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-IU**

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.13 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater
Taket er tekket med metallplater.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekkingen er fra 1990. Vedlikehold, ny overflatebehandling av takplater ble utført i 2024.	
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
Det har nylig blitt utført overflatebehandling /vedlikehold av takplater for bedre å opprettholde normal bruksfunksjon på taktekkingen.	
Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon av taktekking bør utføres når forholdene gjør det mulig.	

6.14 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 kun montert snøfangere på en side av taket over balkong / inngangspartiet.	
Takstigen er en stige med bøyle 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 på begge sider av taket.	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	
TG-1	

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Det er montert en elementpipe.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det ble montert ny vedovn i ca: 2015.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	
Det registreres små rustmerker i overflate på sotluke.	
TG-1	

6.17 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**

Ingen symptomer på skader.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Det er etablert mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Ingen symptomer på skader ble registrert.

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Ingen vesentlige avvik opp mot byggegodkjente tegninger er registrert.

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.

Det er fremlagt ferdigattest for bruksendring fra bod til soverom i sokkeletasjen datert 18.02.2025.

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

6.19 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilerings.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Ja

Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

6.20 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Enkelte åpninger i rekkverket er over 10 cm.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10 cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10 cm.

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Synlige avløpsrør i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Hovedtyngden ble skiftet i 2010.

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
Ingen symptomer på skader.	

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Vannrør i plast (rør i rør)-	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble lagt opp nye vannrør i 2010.	
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
Ingen symptomer på skader ble registrert.	

6.23 Elektrisk

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

Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap med automatsikringer og automatisk strømmåler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rehab sikringsskap i 2002.	
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
Det er fremlagt samsvarserklæring for rehab sikringsskap i 2002, installasjon av ny strømmåler i 2018 og installasjon av el-billader, rep ringeklokke og 3 utelys i 2020. Deler av ledningsnett og stikkontakter er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon, med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.	

6.24 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er etablert en luft til luft varmpumpe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe produsert i 2021, installert i 2023.	
Når var siste service på anlegget?	
Service utført i 2024.	

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Ingen symptomer på skader.

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Produsert i 2006, installert / tatt i bruk i 2010.

Størrelse

198 ltr.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Ingen symptomer på skader.

6.26 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Boligen er utstyrt med naturlig ventilasjon.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Bygningen fungerer med det etablerte anlegget.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det blir opplyst at badet er fra 2010.	
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?	Ja
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
Fallforhold er ikke kontrollert under vaskemaskin pga. manglende adkomst for måling. Det registreres lokalt fall på sluk i avgrenset dusjsone. På øvrige gulvflater er det stedvis ujevne overflater, ansamlinger av vann på deler av gulvflaten kan ved vannsøl oppstå / dannes. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) i avgrenset dusjsone.	
Anbefalte tiltak overflater	
Bygningsdelen fungerer med avviket.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Membran er ikke synlig i sluk. Sluk under vaskemaskin er ikke kontrollert.

Tettesjikt bak flis er 15 år, har nådd halvparten av normal brukstid. Tettheten er som følge av dette usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd systerne, dusjnise, skyvedører, skyllekum, bereder og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd systerne til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?

Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Det er fuktskade i skrog på baderomsinnredningen. Det blir opplyst at tiltak/endeved i innredningen har blitt forseglet for å begrense opptrekket av fukt ved vannsøl ol.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Bygningsdelen fungerer med dette avviket.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Badet er utstyrt med naturlig ventilering.

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom mot dusjsonen uten å registrere symptomer på skader.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.28 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant