

Klingavegen 1906

7822 BANGSUND

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1955

BRA: 121 m²

BRA-i: 121 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

3

TG-2

16

TG-3

8

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25228>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Det er synlig bruk av drengplast på deler av bygget. Drengplasten ligger bak grunnmursplater.

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

Det er ikke tilstrekkelig fall på terrenget vekk fra grunnmur. Det ble, av tidligere eier, etablert en grøft for bedre bortføring av overflatevann i bakkant av bygningen.

Taknedløp mot øst er avsluttet over bakken uten utkast.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

For videre omtale se "rom under terreng"

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres synlige skader i utlektede vegger og oppforet gulv slik at hulltaking er ikke nødvendig.

Det registreres ekskrementer etter smågnagere i kjelleren.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at alt råteskadd treverk i kjelleren fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner ved inngangspartiet. Det er skade på renneskjøt over kjøkkenet.

Anbefalte tiltak

Utbedring av skader må påregnes.

Det anbefales å føre alt takvann vekk fra bygget.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

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

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er store skjevheter i etasjeskille. Ved enkel nivellering registreres det henholdsvis 8 og 10 cm høydeforskjell på to av soverommene.

Anbefalte tiltak

For å avdekke årsak til påviste avvikene må det foretas ytterligere undersøkelser av bærekonstruksjoner.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Våtrom: Bad

Oppsummering

Badet fra 1985 har belegg på gulv og malte plater på vegger. Det er nyere wc, servantskap og dusjkabinett. Det er naturlig avtrekk fra rommet.

Ved enkel nivellering registreres det flatt gulv. Vannsikkerheten på gulv er ivaretatt med oppbrett på gulvbelegg rundt hele rommet.

Det eldre badet vil ikke tåle fritt vann på gulv og vegger.

Vann og avløp ble ikke funksjonstestet på befaringdagen.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Det må fortsatt benyttes dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Ved enkel nivellering registreres det tilnærmet flatt gulv. Det er ukjent om det er noen sikring i overgang gulv og vegg da det er gulvlister.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.

Det registreres bom i enkelte fliser.

Anbefalte tiltak overflater

Vannsøl på gulv må unngås.

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Utvendig grunnmur samt deler av innvendig grunnmur er utvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader.

Det er skader på grunnmursplater mot nord.

Det er store skjevheter i bjelkelag mot nord, dette skyldes trolig sig i pilarene.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en ytterligere kontroll av pilarene, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres store skjevheter i konstruksjonen. Ved enkel nivellering registreres det 6 cm høydeforskjell på terrassebordene, konstruksjonen er høyere i front(mot øst).

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales. Om nødvendig må konstruksjonen sikres bedre mot frost i bakken.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det er ufullstendig beslag over enkelte vinduer, det er kun silikonert i overgang kledning og vannbord. Det er avflassing og oppsprekking på vindu.

Vinduene fra byggeår har råteskader.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Silikonfuge i overgang kledning og vannbord bør jevnlig kontrolleres.

Utskifting av vinduer i kjeller må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Deler av kledningen er oppsprukket.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det ble registrert misfarging i takåser og taktro.

Det registreres ekskrementer etter smågnagere(mus).

Luftekanal fra badet er avsluttet like under taktroen, området her er bløtt.

Anbefalte tiltak

Avtrekkskanal fra badet bør føres over tak.

Det anbefales ytterligere undersøkelser mtp registrering av ekskrementer.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres skjevheter i takflaten, dette kan settes i sammenheng med de store skjevhetene i pilarer og bjelkelag.

Anbefalte tiltak

For videre omtale se "Loft".

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er innkledd på en side i 1.etasje. Dette er mot luftkanalen i pipa og en godkjent løsning. Pipa er innkledd på to sider i underetasjen.

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

Det er manglende murpuss på kaldloftet.

Anbefalte tiltak

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det er en eldre og slitt innredning. Det er en skapdør som ikke sitter fast i hengselen. Det registreres ekskrementer etter mus i benkeskap og på gulv.

Vann og avløp ble ikke funksjonstestet på befaringdagen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Det anbefales ytterligere undersøkelser mtp registrering av ekskrementer etter mus.

Trapp

Oppsummering

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

Det er skjevheter i trinn.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Vannet var avstengt på befaringsdagen, avløpene ble derfor ikke funksjonstestet.

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

De eldste delene av avløpsrørene har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av bad og kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskap er plassert på vaskerom. Det er avrenning til gulv med sluk, men ikke fall dit.

Vannet var avstengt på befaringsdagen og derfor ikke kontrollert.

Vannrør fra badet har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil anbefales etablert for å vareta vannsikkerheten ved eventuelle lekkasjer fra rørfordelingsskapet.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av bad.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom med sluk, men det er ikke fall dit.

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Ventilasjon

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Bedre ventilering anbefales etablert.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ingen synlig bruk av membran i sluken.

Malte veggplater er ikke egnet til bruk på våtrom.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Vannsøl på gulv og vegger må unngås.

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 tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Oppsummering av fukt

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende

Undersøkelsen viser fuktverdier som er skadelige for treverk.

Anbefalte tiltak fukt

For mer info, vises det til punkt "rom under terreng".

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av sanitærutstyr

Vann og avløp ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

Lovlighet

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er lav takhøyde på soverommene, deler av gang samt på kottet.

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

Det er ikke røykvarsler i underetasjen.

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

Slukkeren er fra 2006.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.11.2024

Rapportdato
3.12.2024

Hjemmelshavere

Navn: Håvard Johnsrud Hovde
Navn: Patrick Diemling

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Espen Wæren
Firma: Takst-Forum Trøndelag
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Telefon: 92251556
Epost: espen.waeren@tft.no

Informasjon om boligen

Adresse: Klingavegen 1906, 7822 Bangsund
Kommunen: 5007 Gårdsnr: 32 Bruksnr: 12 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1955 - Opplysning hentet fra tidligere prospekt.
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte:

Boligen er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong, deler av bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er en trekonstruksjon utveidig kledd med liggende panel. Taket er et saltak tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass og koblet glass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	121	121	0	0	18
Uthus	20	0	20	0	0
Totalt m²	141	121	20	0	18

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	45	45	0	0	9
1. etasje	76	76	0	0	9
Totalt m²	121	121	0	0	18

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
U. etasje	75	45	30
Totalt m²	75	45	30

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	45	19	26	Entre, gang 1, gang 2 og vaskerom.	To boder/lager.
1. etasje	76	76	0	Entre m/trapp, gang, kjøkken, stue og tre soverom.	
Totalt m²	121	95	26		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	20	0	20	0	0
Totalt m²	20	0	20	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	20	0	20		Bod/lager.
Totalt m²	20	0	20		

Kommentar til arealberegning

Det gjøres oppmerksom på at det i enkelte rom i 1.etasje er med lav takhøyde. Målt takhøyde på soverommene er ca 194 cm. Soverom mot øst har en takhøyde på ca 164-209 cm.

Deler av soverom mot øst, kott samt deler av gangen tilfredsstiller ikke kravene til målbarhet grunnet lav takhøyde.

Bod/lager under soverommene tilfredsstiller ikke kravene til målbarhet grunnet lav takhøyde. Målt takhøyde er ca 140-177 cm. Rommet er med tregulv og jordgulv.

Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Åpen fundamentering/pilarer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses i tidligere rapport at ny drenering ble lagt i 2015. Dette gjelder ikke for de deler av bygningen som er oppført på pilarer.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-3
Det er synlig bruk av drengsplast på deler av bygget. Drengsplasten ligger bak grunnmursplater.	
Det er synlige fukskader på bod og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer.	
Det er ikke tilstrekkelig fall på terrenget vekk fra grunnmur. Det ble, av tidligere eier, etablert en grøft for bedre bortføring av overflatevann i bakkant av bygningen.	
Taknedløp mot øst er avsluttet over bakken uten utkast.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.	
Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.	
For videre omtale se "rom under terreng"	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Søylar/pilarer (åpen fundamentering)
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
<p>Utvendig grunnmur samt deler av innvendig grunnmur er utvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader.</p> <p>Det er skader på grunnmursplater mot nord.</p> <p>Det er store skjevheter i bjelkelag mot nord, dette skyldes trolig sig i pilarene.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales en ytterligere kontroll av pilarene, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.</p>	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Deler av underetasjen er i dag innredet og kledd med utforede vegger.	
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?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-3
<p>Det registreres synlige skader i utlektede vegger og oppforet gulv slik at hulltaking er ikke nødvendig.</p> <p>Det registreres ekskrementer etter smågnagere i kjelleren.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales at alt råteskadd treverk i kjelleren fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.</p>	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
<p>Det er takoverbygd platting foran inngangspartiet.</p> <p>Det er lav høyde mellom takbjelke og trapp, dette til orientering.</p>	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres store skjevheter i konstruksjonen. Ved enkel nivellering registreres det 6 cm høydeforskjell på terrassebordene, konstruksjonen er høyere i front(mot øst).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser anbefales. Om nødvendig må konstruksjonen sikres bedre mot frost i bakken.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i 1.etasje med 2-lags glass, det er koblet glass i underetasjen. Ytterdør med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er trevinduer med 2-lags glass datert 1982-2010. Det er vindu fra byggeår i kjelleren. Ytterdøren er fra 2015.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det er ufullstendig beslag over enkelte vinduer, det er kun silikonert i overgang kledning og vannbord. Det er avflassing og oppsprekking på vindu. Vinduene fra byggeår har råteskader. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger må påregnes. Silikonfuge i overgang kledning og vannbord bør jevnlig kontrolleres. Utskifting av vinduer i kjeller må påregnes.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses i tidligere rapport at kledningen er fra 2015.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Deler av kledningen er oppsprukket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Det er luke i himling på soverom. Kaldloftet er isolert med kutterspon.	
Kontrollen ble begrenset til en visuell besiktigelse gjort fra området rundt luken.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
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 ble registrert misfarging i takåser og taktro.	
Det registreres ekskrementer etter smågnagere(mus).	
Luftekanal fra badet er avsluttet like under taktroen, området her er bløtt.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avtrekkskanal fra badet bør føres over tak.

Det anbefales ytterligere undersøkelser mtp registrering av ekskrementer.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging): Pulttak mot øst

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Det er lukket takkonstruksjon over delen mot øst.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.	
TG-1	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp opplyses i tidligere rapport å være fra 2014.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner ved inngangspartiet. Det er skade på renneskjøt over kjøkkenet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av skader må påregnes.	
Det anbefales å føre alt takvann vekk fra bygget.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak, Pulttak
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
Det registreres skjevheter i takflaten, dette kan settes i sammenheng med de store skjevhetene i pilarer og bjelkelag.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For videre omtale se "Loft".	

6.11 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses i tidligere rapport at tekkingen er fra 2014.	
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?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Kontrollen ble begrenset grunnet et tynt lag med snø på befaringsdagen.	

6.12 Utstyr på tak

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

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti.	
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 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
Det er store skjevheter i etasjeskille. Ved enkel nivellering registreres det henholdsvis 8 og 10 cm høydeforskjell på to av soverommene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å avdekke årsak til påviste avvikene må det foretas ytterligere undersøkelser av bærekonstruksjoner.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er vedovn på kjøkkenet og vedovn på stuen. Sotluken er i gangen i underetasjen.	
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?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
<p>Pipa er innkledd på en side i 1.etasje. Dette er mot luftkanalen i pipa og en godkjent løsning. Pipa er innkledd på to sider i underetasjen.</p> <p>Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.</p> <p>Det er manglende murpuss på kaldloftet.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.</p>	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
<p>Det er en eldre og slitt innredning. Det er en skapdør som ikke sitter fast i hengselen. Det registreres ekskrementer etter mus i benkeskap og på gulv.</p> <p>Vann og avløp ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.</p>	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
<p>Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.</p> <p>Det anbefales ytterligere undersøkelser mtp registrering av ekskrementer etter mus.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
Oppsummering av avtrekk	TG-3
<p>Det er ikke avtrekk over stekesonen.</p>	
Anbefalte tiltak avtrekk	
<p>Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.</p>	
Utbedringskostnader avtrekk	Under 10 000

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	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?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det er lav takhøyde på soverommene, deler av gang samt på kottet.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende røykvarsler
Det er ikke røykvarsler i underetasjen.	
Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	Ja
Slukkeren er fra 2006.	

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Det er lukkede tretrapper.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Det er skjevheter i trinn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Dagens eiere har skiftet kloakkrør fra vaskerom. Alder på resterende deler av anlegget er ikke kjent.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Vannet var avstengt på befaringsdagen, avløpene ble derfor ikke funksjonstestet.

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

De eldste delene av avløpsrørene har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av bad og kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er lagt opp rør i rør system til bad og kjøkken.	
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?	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?	Nei
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
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Fordelerskap er plassert på vaskerom. Det er avrenning til gulv med sluk, men ikke fall dit.</p> <p>Vannet var avstengt på befaringsdagen og derfor ikke kontrollert.</p> <p>Vannrør fra badet har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Vannstoppeventil anbefales etablert for å vareta vannsikkerheten ved eventuelle lekkasjer fra rørfordelingsskapet.</p> <p>Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av bad.</p>	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Her er et utdrag av hva som er gjort i 2023.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Installasjon av vaskerom: Flyttet kurs for VVB, kablet fram til vaskemaskin og stikk for oven. Kabling og montering av taklys og lysbryter. - Kablet fram til stikk i kjellerom, og diverse opprydding av el-anlegg i kjeller. <p>Installasjon av kjøkken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Egen kursavgang - To nye stikk over vindu - To lysbrytere - Ny taklampe - Flyttet stikkontakter <p>WC:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Ny speilarmatur <p>Stue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festet 2 løse stikkontakter - Monterte ny bryter for taklys - Koblet sammen halve stuen som gikk med kjøkken tidligere, på samme kurs som andre halvdel av stua - Bytte av sikringsskap og oppgradering av inntak 	
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, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

TG-1

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 øltilsyn) 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.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2021	
Størrelse	
167 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er plassert i rom med sluk, men det er ikke fall dit.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Underetasjen mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bedre ventilering anbefales etablert.	

6.23 Våtrom: Bad

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja
Oppsummering av våtrom	TG-3
Badet fra 1985 har belegget på gulv og malte plater på vegger. Det er nyere wc, servantskap og dusjkabinett. Det er naturlig avtrekk fra rommet.	
Ved enkel nivellering registreres det flatt gulv. Vannsikkerheten på gulv er ivaretatt med oppbrett på gulvbelegg rundt hele rommet.	
Det eldre badet vil ikke tåle fritt vann på gulv og vegger.	
Vann og avløp ble ikke funksjonstestet på befaringdagen.	
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak	
Badet må totalrenoveres. Det må fortsatt benyttes dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.24 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og malte plater på vegger

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dagens eiere har renoverert rommet.	
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?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-3

Ved enkel nivellering registreres det tilnærmet flatt gulv. Det er ukjent om det er noen sikring i overgang gulv og vegg da det er gulvlister.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.

Det registreres bom i enkelte fliser.

Anbefalte tiltak overflater

Vannsøl på gulv må unngås.

Utbedringskostnader overflater

Ingen umiddelbar kostnad

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?	Ja
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?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ingen synlig bruk av membran i sluken.
Malte veggplater er ikke egnet til bruk på våtrom.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Vannsøl på gulv og vegger må unngås.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Av utstyr er det etablert rørfordelingsskap, opplegg for vaskemaskin og bereder.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-IU

Vann og avløp ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

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 tilfredsstillende 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?

Ja

Oppsummering av fukt

TG-2

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende

Undersøkelsen viser fuktverdier som er skadelige for treverk.

Anbefalte tiltak fukt

For mer info, vises det til punkt "rom under terreng".

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

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

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant