

Lilleenget 41D 7805 NAMSOS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1977

BRA: 109 m²

BRA-i: 109 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



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/33518>

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

Balkong, terrasse, platting: Balkong

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjon/rekkverk i balkong fra byggeår.

Rekkverket er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Det er ikke montert rekkverk i trapp.

På undersiden av balkongen er det etablert metallplater. (Ikke kontrollert for utettheter/lekkajser).

Anbefalte tiltak

Avvik vedr. skjevhet og rekkverk bør utbedres.

Rekkverk i trapp til hage må monteres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Vinduer og dører: Vinduer

Oppsummering

Det blir påvist spekk i vindusglass på et soverom.

Det er tegn til råte i vinduskarmer på fastkarmvinduer i stue.

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

Anbefalte tiltak

Skade i vindu må utbedres.

Fastkarmvindu på stue må skiftes for å lukke avviket.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av sanitærutstyr

Det mangler en skapdør på speil over servantskap.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det må monteres nytt overskap/speil over vask for å lukke avviket.

Utbedringskostnader sanitærutstyr: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Anbefalte tiltak

Det er nedlagt kum på begge sider av boligen for bortføring av overflatevann. Det er viktig å påse at utvendige sluk holdes åpne.

Vinduer og dører: Dører

Oppsummering

Balkongdør fra byggeår har bruksslitasje i karm og dørblad.

Anbefalte tiltak

Balkongdør fra byggeår bør byttes ifb. med en utskifting av fastkarmvinduer.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres slitasje i takrenner på baksiden av boligen.

Anbefalte tiltak

Tiltak bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det registreres råte i vindskier på taket.

Det er observert rustdannelse på beslag fra balkong/stige.

Anbefalte tiltak

Mose bør fjernes, vindskier med råte må byttes.

Ifb. men en omtekking av taket er det hensiktsmessig å montere nye beslag rundt gjennomføringer i taket.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

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

Takstige er ikke montert. Pipa er derfor ikke kontrollert utvendig over tak.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

For en ytterligere vurdering av eventuelle tiltak anbefales en kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Trapp

Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10 cm.

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

Anbefalte tiltak

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsanlegget er fra byggeår, har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Det måles 15 mm fall på gulvet fra dør til sluk under badekar. Det er etablert oppkant under dør kledd med flis.

Det er svakt fall på gulvet til sluk, mindre en referansenivå. Fallforhold lokalt under badekar var ikke mulig å kontrollere.

Det registreres riss i enkelte flisefuger over badekar, noe som kan skyldes manglende stivhet i bakenomforliggende plater.

Det er stedvis lett svelling i takplater, noe som indikerer tidvis høy fuktighet i rommet.

Det er tegn til svertesopp i flis og silikonfuger ved/over badekar.

Anbefalte tiltak overflater

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er synlig i sluk, men det mangler slukforlenger og klemring i sluket.

Det registreres feil utførelse av membran ved sluk.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten 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 fukt

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom ved dør uten å registrere symptomer p fukt i hulltakingen.

Riss i flisefuger over badekar kan skyldes fukt bak flis uten at dette lot seg dokumentere under befaringen.

Anbefalte tiltak fukt

Dusjkaninett med tette vegger bør monteres for å begrense belastningen med fritt vann på vegger.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Det måles 10 mm fall på gulvet fra dør til sluk under skyllekar. Det er etablert oppkant under dør kledd med flis.

Det er fall på gulv til sluk, men dette er mindre en referansenivået.

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

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Anbefalte tiltak overflater

Ingen umiddelbare behov for tiltak.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring.

Det registreres feil utførelse av membran ved sluk.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Gang til vaskerom er oppført som bod på byggegodkjente tegninger.

Bod på byggegodkjente tegninger er i dag en del av kjøkkenet.

Det er ikke fremlagt søknad om bruksendring fra tilleggsdel (S-Rom) til hoveddel (P-Rom).

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.7.2025

Rapportdato
16.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: Håkon Bakkebø Baadsvik
Navn: Lina Emilie Langås

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Frode Kvaløseter
Firma: Takst-Forum Trøndelag
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

Telefon: 92208459
Epost: frode.kvaloseter@tft.no



Om bygningssakkyndig:

Byggmester/takstmann

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: Lilleenget 41D, 7805 Namsos

Kommunenr: 5007 Gårdsnr: 17 Bruksnr: 205 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1977 - Ferdigattest

Boligtype: Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekktet med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2009	Oppussing / montert ny kjøkkeninnredning.	Nei
2011	Oppussing av bad og vaskerom.	Nei
2022	Bygd ny terrasse / treplattung.	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 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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	54	54	0	0	59
1. etasje	55	55	0	0	14
Totalt m²	109	109	0	0	73

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	54	50	4	Vindfang, 2 ganger, 2 soverom, bad/wc og vaskerom.	1 bod.
1. etasje	55	55	0	Stue, kjøkken og soverom.	
Totalt m²	109	105	4		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
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?	Nei
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
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er nedlagt kum på begge sider av boligen for bortføring av overflatevann. Det er viktig å påse at utvendige sluk holdes åpne.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Grunnmur i lettklinkerblokker.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Det registreres ikke skader i grunnmur som vurderes å ha konstruksjonsmessig betydning slik bygningsdelen fremstår i dag.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betongblokker.	
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.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Rom under terreng er en sokkeletasje der bakvegg grenser mot terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Ingen vesentlige tiltak utover overflateoppussing, renovering av våtrom.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1
Etasjen har fritt eksponert mur, grunnmur med flis mot terreng. Hulltaking i konstruksjon er ikke mulig,	
Det registreres ingen symptomer på skader ved visuelle observasjoner og overflatesøk med fuktmåler i utsatte soner. Det frarådes innvendig påforing av grunnmursvegger mot terreng pga. risikoen for at skjulte skader kan oppstå og utvikles over tid.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Det er oppført balkonger på begge sider av boligen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Årstall for tiltak / oppføring av balkong på baksiden av boligen er ukjent.	

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
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?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Det registreres skjevheter i konstruksjon/rekkverk i balkong fra byggeår. Rekkverket er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Det er ikke montert rekkverk i trapp. På undersiden av balkongen er det etablert metallplater. (Ikke kontrollert for utettheter/lekkasjer).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Avvik vedr. skjevhet og rekkverk bør utbedres. Rekkverk i trapp til hage må monteres.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.6 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse

Type	Terrasse
Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke foran inngangspartiet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bygd ny i 2022.	
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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-0
Ingen symptomer på skader.	

6.7 Vinduer og dører: Vinduer

Beskrivelse	
Vinduer har 2-lags glass og 3-lags glass fra byggeår. Det har blitt foretatt enkelte utskiftinger av vindusglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Det blir påvist sprekk i vindusglass på et soverom.	
Det er tegn til råte i vinduskarmen på fastkarmvinduer i stue.	
Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skade i vindu må utbedres.	
Fastkarmvindu på stue må skiftes for å lukke avviket.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.8 Vinduer og dører: Dører

Beskrivelse	
Ytterdør og balkongdører i tre med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Hovedytterdør og balkongdør på kjøkken er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Balkongdør fra byggeår har bruksslitasje i karm og dørblad.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Balkongdør fra byggeår bør byttes ifb. med en utskifting av fastkarmvinduer.	

6.9 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjoner oppført i bindingsverk kledd med stående tømmermannspanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke med nedfellbar stige.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
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)	TG-1
Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerker i beskjedent omfang og forholdene vurderes å være gamle forhold.	

6.11 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner og nedløp i metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner over balkong er skiftet, ukjent år.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres slitasje i takrenner på baksiden av boligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.	

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Taket er et saltak.	
Inspisert fra	Via stige
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.13 Takteking

Type teking	Pappshingel
Taket er tekket med pappshingel.	
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking har blitt skiftet, men årstall for omteking er ukjent.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det registreres råte i vindskier på taket. Det er observert rustdannelse på beslag fra balkong/stige.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Mose bør fjernes, vindskier med råte må byttes. Ifb. men en omtrekking av taket er det hensiktsmessig å montere nye beslag rundt gjennomføringer i taket.	

6.14 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent. Det er ikke etablert noen takstige.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
-----------	---------

Det er montert en elementpipe innvendig pusset.

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Vedovn
--------------	--------

Det er montert vedovn på stue.

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?	Ja
---	----

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra stige
--------------------------------------	-----------

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
--	---------------------

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
--	-----

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

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

Takstige er ikke montert. Pipa er derfor ikke kontrollert utvendig over tak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

For en ytterligere vurdering av eventuelle tiltak anbefales en kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

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 montert mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Gang til vaskerom er oppført som bod på byggegodkjente tegninger.	
Bod på byggegodkjente tegninger er i dag en del av kjøkkenet.	
Det er ikke fremlagt søknad om bruksendring fra tilleggsdel (S-Rom) til hoveddel (P-Rom).	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest datert 08.11.1977.	
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 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
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?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Åpninger i rekkverket er over 10 cm.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Synlige avløpsrør i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Avløpsanlegget er fra byggeår, har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.21 Vannledninger

Type anlegg

Rør i rør system

Vannrør i plast (rør i rør) og kobberør.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Ny installasjon fra stikkledning i 2011.

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.	

6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap fra byggeår med automatsikringer fra 2011, automatisk strømmåler fra 2018.	
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

Det er fremlagt samsvarserklæring / dokumentasjon på ny hovedkabel i 2010, rehab sikringsskap mm. i 2011, utskifting av strømmåler i 2018, utskifting av brytere og stikkontakter ifm. utskifting av veggplater i kjøkken og stue i 2022, installasjon av downlights ved kjøkken / stue i 2024.

Ingen avvik opp mot kontrollerte punkter i rapporten ble registrert under befaringen.

6.23 Varmesentral

Type anlegg Varmepumpe

Det er montert luft til luft varmepumpe.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Ukjent installasjonsår.

Når var siste service på anlegget?

Service utført i 2023.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2011

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.	

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegger og spalteventiler i vinduer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventileringen av boligen blir vurdert tilfredsstillende opp mot normal bruksbelastning.	

6.26 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble renoveret i 2011.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
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?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-2**

Det måles 15 mm fall på gulvet fra dør til sluk under badekar. Det er etablert oppkant under dør kledd med flis.

Det er svakt fall på gulvet til sluk, mindre en referansenivå. Fallforhold lokalt under badekar var ikke mulig å kontrollere.

Det registreres riss i enkelte flisefuger over badekar, noe som kan skyldes manglende stivhet i bakenomforliggende plater.

Det er stedvis lett svelling i takplater, noe som indikerer tidvis høy fuktighet i rommet.

Det er tegn til svertesopp i flis og silikonefuger ved/over badekar.

Anbefalte tiltak overflater

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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Det er et plastsluk fra byggeår.

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? Ja

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

Membran er synlig i sluk, men det mangler slukforlenger og klemring i sluket.

Det registreres feil utførelse av membran ved sluk.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten 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 sisterner, håndkletørker og badekar.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sisterner til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde systerne?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	
TG-3	
Det mangler en skapdør på speil over servantskap. Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det må monteres nytt overskap/speil over vask for å lukke avviket.	
Utbedringskostnader sanitærutstyr	Under 10 000

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Det er elektrisk avtrekksvifte i tak.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
TG-1	
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

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 rom ved dør uten å registrere symptomer p fukt i hulltakingen. Riss i flisefuger over badekar kan skyldes fukt bak flis uten at dette lot seg dokumentere under befaringen.	
Anbefalte tiltak fukt	
Dusjkaninett med tette vegger bør monteres for å begrense belastningen med fritt vann på vegger.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Viser til Boligmappa. Bilder tatt under oppbygging.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv, flis og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet ble renovert i 2011.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det måles 10 mm fall på gulvet fra dør til sluk under skyllekar. Det er etablert oppkant under dør kledd med flis.

Det er fall på gulv til sluk, men dette er mindre en referansenivået.

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

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Anbefalte tiltak overflater

Ingen umiddelbare behov for tiltak.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er etablert plastsluk fra byggeår under skyllekar.	
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?	Ja
---	----

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring. Det registreres feil utførelse av membran ved sluk. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten 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 skyllekum i benk, bereder, klosett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er elektrisk avtrekksvifte i tak.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

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 ved dør uten å registrere symptomer på skader.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Viser til Boligmappa.
Bilder tatt under oppbygging.

6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant