

Åsvegen 8B 7802 NAMSOS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1957

BRA: 132 m²

BRA-i: 132 m²

Samlet vurdering

TG-0



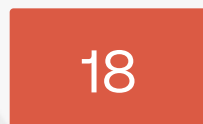
TG-1



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, tilleggbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32894>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Det registreres bruk av grunnmursplast i enkelte partier, men den mangler topplist.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i trematerialer.

Det er fall på terrenget inn mot grunnmur.

Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Anbefalte tiltak

Drenering må skiftes.

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

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.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren har store sprekker/skader og skjevheter.

Anbefalte tiltak

Det er behov for ytterligere undersøkelser/vurdering av fagkyndig på området. Dette for å få kartlagt omfang og behovet tilstrekkelige tiltak mtp. fare for sammenbrudd/ytterligere skadeutvikling.

Prisestimat gjelder ytterligere undersøkelser, vurdering av fagkyndig.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Det måles høyt fukttinnhold i treverk som er i kontakt med gulv og grunnmur.

Det er store sprekkdannelser og skjevheter i grunnmur, råteskader/svikt i treverk / delevegger i tre som er i kontakt med gulv og grunnmur.

Anbefalte tiltak

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

Fuktsikringstiltak må påregnes.

Ytterligere undersøkelser / tiltak på grunnmur er påregnelig.

Prisestimat er et forsiktig anslag på rengjøring av arealet med bortføring av alt treverk.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, platting: Utvendig trapp

Oppsummering

Det er setninger/skader i trapp.

Anbefalte tiltak

Ny trapp foran hovedytterdør må monteres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punkterte vindusglass.

Det registreres harde tettelistes som pga dette tetter dårlig.

Karmer er værslitte.

Det registreres råteskader i vindu/glasslister.

Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes en utskifting av vinduer og dører i boligen.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp har en slik tilstand at utskifting må sees i sammenheng med en omtekking av yttertaket.

Anbefalte tiltak

Montere nye takrenner og nedløp.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Taktekking

Oppsummering

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

Taktekking er fra byggeåret, og med tanke på alder er det risiko for at lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Taktekkingen må oppgraderes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

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.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres store skjevheter /setninger i vindfang hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 40 mm i tillegg til lokale variasjoner i øvrige gulvflater i boligen.

Anbefalte tiltak

Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til skjevheter, sees i sammenheng med tiltak på grunnmur.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater, innredningen fremstår med svikt / høy slitasjegrad.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Overflater og kjøkkeninnredning må oppgraderes.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Trapp: Kjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Det registreres råteskader i nedre del av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv / grunnmur.

Anbefalte tiltak

Det må monteres ny trapp til kjeller.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Utskifting av avløpsrør må utføres ifb. med en renovering av bad og kjøkken.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vannledninger

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Vannledninger må skiftes i forbindelse med renovering av kjøkken og bad.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Elektrisk

Oppsummering

Det finnes ikke noen kursfortegnelse.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tett med masse beregnet for formålet

Anbefalte tiltak

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, skrusikringer, 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.

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Stipulert kostnad gjelder kun for ytterligere undersøkelser av anlegget.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Eldre bereder plassert på vegg over badekar. Tilstand er høyst usikker.

Anbefalte tiltak

Det må monteres ny bereder for boenheten.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering

Badet fremstår med svikt i overflater, innredning og utstyr.

Badet har en slik tilstand at hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Øvrig: Vindfang/takterrasse

Oppsummering

Det registreres setninger med store skjevheter og svikt i balkong.

Anbefalte tiltak

Ny grunnmur/fundament, vindfang og takterrasse må etableres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Yttervegger

Oppsummering

Vegger har synlig skjevhet/ helling.

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader. Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Det registreres betydelig malingsavskalling.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Materialer med råteskader må skiftes ut.

Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres områder med fuktmerker i undertak og isolasjon, uten at det måles skadelig fukt eller tegn til aktive lekkasjer under befaringen.

Det ble misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering / luftlekkasjer.

Anbefalte tiltak

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er innsisert fra bakken.

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

Det registreres fra bakkenivå skader i pipestein over tak.

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

Anbefalte tiltak

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

Trapp: 2.etg

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Ventilasjon

Oppsummering

Det mangler ventilering av ett eller flere rom i boligen opp mot normal bruksbelastning.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

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 avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldtloft. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet.

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

24.6.2025

Rapportdato

28.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: Bjarne Myrvold (Død)

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Frode Kvaløseter

Telefon: 92208459

Firma: Takst-Forum Trøndelag

Epost: frode.kvaloseter@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



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: Åsvegen 8B, 7802 Namsos

Kommunenr: 5007

Gårdsnr: 65

Bruksnr: 1390

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1957 - Byggegodkjente tegninger

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Halvpart 2-mannsbolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjoner er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Tiltak etter byggeår:

År Beskrivelse

1978 Utskiftinger av vinduer.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

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 byggteknisk 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)
Kjeller	40	40	0	0	0
1. etasje	48	48	0	0	0
2. etasje	44	44	0	0	4
Totalt m²	132	132	0	0	4

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	40	6	34	Gang.	4 boder.
1. etasje	48	47	1	Vindfang, gang, trapperom, stue og kjøkken.	Innbygde skap.
2. etasje	44	41	3	Gang, 3 soverom og bad/wc.	Innbygde skap.
Totalt m²	132	94	38		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført tiltak, når er for undertegnende ukjent.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	
TG-3	
Det registreres bruk av grunnmursplast i enkelte partier, men den mangler topplst.	
Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i trematerialer.	
Det er fall på terrenget inn mot grunnmur.	
Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Drenering må skiftes.	
Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.	
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.	
Utbedringskostnader	
50 000 - 150 000	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Betong
Grunnmur i betong innvendig isolert med treullfibersementplater påført murpuss.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-3
Grunnmuren har store sprekker/skader og skjevheter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er behov for ytterligere undersøkelser/vurdering av fagkyndig på området. Dette for å få kartlagt omfang og behovet tilstrekkelige tiltak mtp. fare for sammenbrudd/ytterligere skadeutvikling.	
Prisestimat gjelder ytterligere undersøkelser, vurdering av fagkyndig.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Rom under terreng er en grovkjeller med støpte gulv, murpuss på grunnmursvegger og delevegger i tre.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-3
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.	
Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Det måles høyt fukttinnhold i treverk som er i kontakt med gulv og grunnmur.	
Det er store sprekkdannelser og skjevheter i grunnmur, råteskader/svikt i treverk / delevegger i tre som er i kontakt med gulv og grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.	
Fuktsikringstiltak må påregnes.	
Ytterligere undersøkelser / tiltak på grunnmur er påregnelig.	
Prisestimat er et forsiktig anslag på rengjøring av arealet med bortføring av alt treverk.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.4 Balkong, terrasse, platting: Utvendig trapp

Type	Annet
Det er en trapp i strekkmetall foran hovedytterdør.	
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-3
Det er setninger/skader i trapp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ny trapp foran hovedytterdør må monteres.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Det er montert uisolert ytterdør med glass i vindfang, Balkongdør har 2-lags glass. Vinduer har 2-lags glass og koblet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det har blitt utført utskiftinger i 1978.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Det registreres punkterte vindusglass.	
Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.	
Karmen er værslitte.	
Det registreres råteskader i vindu/glasslister.	
Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes en utskifting av vinduer og dører i boligen.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000**

6.6 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning

Veggkonstruksjoner i tre kledd med liggende panel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

Vegger har synlig skjevhet/ helling.

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader. Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Det registreres betydelig malingsavskalling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Materialer med råteskader må skiftes ut.

Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Kaldtloft

Det er etablert et kaldtloft.

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

Ja

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

Ja

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det registreres områder med fuktmerker i undertak og isolasjon, uten at det måles skadelig fukt eller tegn til aktive lekkasjer under befaringen. Det ble misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering / luftlekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner og nedløp i metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Årstall er ukjent.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Takrenner og nedløp har en slik tilstand at utskifting må sees i sammenheng med en omteking av yttertaket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Montere nye takrenner og nedløp.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Taket er et saltak.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

6.10 Taktekking

Type tekking

Takstein

Taket er tekket med sementstein fra byggeår.

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

Ja

Er det synlige avvik på beslag/indekning 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-3**

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

Taktekking er fra byggeåret, og med tanke på alder er det risiko for at lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taktekkingen må oppgraderes.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000**

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Ja

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

Ja

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

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

Ja

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

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.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskille er et trebjelkelag.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Det registreres store skjevheter /setninger i vindfang hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 40 mm i tillegg til lokale variasjoner i øvrige gulvflater i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til skjevheter, sees i sammenheng med tiltak på grunnmur.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Tegl

Det er ei teglpipe mellom 2 boenheter. (Det er kun en side av pipa som er synlig for kontroll i besiktiget enhet).

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Det er montert en kombinert ved/oljekamin på stue.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere 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?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.	
Det registreres fra bakkenivå skader i pipestein over tak.	
Pga manglende stige er det ikke mulig å kontrollere høyden på pipa over tak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste avvik / alder og for en vurdering av tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-3
Det er påvist skader på overflater, innredningen fremstår med svikt / høy slitasjegrad.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Overflater og kjøkkeninnredning må oppgraderes.	
Utbedringskostnader overflater og innredning	50 000 - 150 000

Avtrekk

Type avtrekk	Naturlig
Det er ingen ventilering over stekesonen.	
Oppsummering av avtrekk	TG-3
Det er ikke avtrekk over stekesonen.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.	
Utbedringskostnader avtrekk	Under 10 000

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Ingen vesentlige avvik på rominndeling opp mot byggegodkjente tegninger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldtloft. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja

6.16 Trapp: 2.etg

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår til 2.etg.	
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?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.17 Trapp: Kjeller

Beskrivelse	
Innvendig trapp til kjeller er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Det er ikke etablert rekkverk i trappen.	
Det registreres råteskader i nedre del av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv / grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må monteres ny trapp til kjeller.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Avløpsrør i soillrør fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-3
Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av avløpsrør må utføres ifb. med en renovering av bad og kjøkken.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Vannrør er kobberrør.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	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?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ikke kontrollert
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-3
Vannrør er fra byggeåret, har nådd en alder hvor det vil være stor risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger må skiftes i forbindelse med renovering av kjøkken og bad.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Sikringsskap med skrusikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
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?	Ja
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-3
Det finnes ikke noen kursfortegnelse. Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
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, skrusikringer, 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. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Stipulert kostnad gjelder kun for ytterligere undersøkelser av anlegget.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
Eldre modell.	
Størrelse	
Ukjent.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ikke kontrollerbart
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-3
Eldre bereder plassert på vegg over badekar. Tilstand er høyst usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må monteres ny bereder for boenheten.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det mangler ventilering av ett eller flere rom i boligen opp mot normal bruksbelastning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.	

6.23 Våtrom: Bad/wc

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av våtrom	TG-3
Badet fremstår med svikt i overflater, innredning og utstyr.	
Badet har en slik tilstand at hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig.	
Anbefalte tiltak	
Badet må totalrenoveres.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.24 Øvrig: Vindfang/takterrasse

Beskrivelse

Vindfang med overliggende takterrasse tekket med sinkplater oppført på grunnmur i betong, isolert etasjeskille og vegger i tre kledd med liggende panel.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Det registreres setninger med store skjevheter og svikt i balkong.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ny grunnmur/fundament, vindfang og takterrasse må etableres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.25 Kryp kjeller

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