

Otto Sverdrups veg 6 7802 NAMSOS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1954

BRA: 122 m²

BRA-i: 101 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

10

TG-2

16

TG-3

2

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33517>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Det er nedsenket dusjsone, men det er ikke tilfredsstillende fall til sluket. Vannfilm på gulvflaten dannes ved tapping av vann.

Det er motfall ut fra nedsenket dusjsone mot soveromsvegg. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.

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

Badet fungerer med dagens tilstand, men svabring etter dusjing, alternativt installasjon av dusjkabinett med tette vegger blir anbefalt som tiltak.

Utbedringskostnader overflater: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Forekomster av saltutslag i kjeller vil naturlig oppstå pga. alder og byggemåte. Dette uavhengig av tilstand på drenering pga. kapillære oppsug via kjellergulv/banketter og kondens i overflater som kan oppstå i enkelte perioder gjennom året.

Utvendig grunnmursplast over terreng mangler i enkelte områder topplst.

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Anbefalte tiltak

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

Topplst på grunnmursplast bør kompletteres.

Rom under terreng

Oppsummering

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

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

Anbefalte tiltak

Bygningsdelen fungerer med dette avviket slik dette fremstår i dag.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen, sig ut mot søyler og fundament.

Det er stedvis dårlig avstiving av rekkverk.

På undersiden av balkongen er det etablert metallplater med fall til takrenne. (Det presiseres at slike plater ikke er tette inn mot balkongbjelker).

Anbefalte tiltak

Skjevheter i konstruksjonen må utbedres, observasjoner over tid utføres for å kartlegge om det er et pågående problem med bevegelser i fundament.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer i koblet glass har naturlig høy slitasje.

Anbefalte tiltak

Økt vedlikeholdsbehov, utskiftinger av kjellervinduer vil over tid være påregnelig.

Yttervegger

Oppsummering

Det er værslitte partier, spesielt gjelder dette utvendige hjørnekasser.

Det er montert mustetting / lekt bak kledning, men åpninger er såpass store at det vil være en risiko for at mus kan trenge inn bak kledningen i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Værslitte partier i fasaden bør overflatebehandles.

Mustetting bør ettergåas, avstander reduseres i aktuelle områder.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, som er et symptom på utilstrekkelig lufting.

Dampsperra er ikke tilfredsstillende tettet / montert på kontrollerbare områder.

Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater i innredet del uten å registrere symptomer på lekkasjer/skader.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.

For å begrense risikoen for kondens/fukt bør dampsperre ettergås å monteres slik at luftlekkasjer unngås i tilgjengelige deler av konstruksjonen.

Takkonstruksjon

Oppsummering

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

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

Det vises til "Oppsummering".

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er rust i sotluke plassert i felles vaskekjeller.

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

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

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

Anbefalte tiltak

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

Toalettrom

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og luftespalte under dør for optimal ventilering.

Trapp

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

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

Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 28.10.2021. Avvik etter kontroll er utbedret 03.03.2022.

Det er kun fremlagt sluttkontroll for montering av ny strømmåler. Sluttkontroll / samsvarserklæring for øvrige deler av anlegget er ikke fremlagt.

Anbefalte tiltak

Deler av boligen har et eldre el-anlegg uten dokumentasjon. Det bør på bakgrunn av dette gjennomføres en utvidet el-kontroll for å stadfeste tilstand på det elektriske anlegget i sin helhet.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Dekkringer/silikon rundt rørgjennomføringer i vegg bak servant bør monteres / påføres.

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er mindre endringer på byggetegninger innenfor boligens hoveddel jmf. planløsning. En eier kan etter plan- og bygningsloven gjennomføre en rekke mindre bygningsmessige endringer inne i boenheten uten at dette utløser krav om byggesøknad. For eksempel kan et stort soverom, stue eller kjøkken deles av med en lettvegg for å etablere et ekstra soverom. Har boligen flere stuer, kan eier ta i bruk den ene stuen til soverom.

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.

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

Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille mellom boenheter på oppføringstidspunktet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.7.2025

Rapportdato
4.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Bente Karin Duun**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Frode Kvaløsæter** 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: **Otto Sverdrups veg 6, 7802 Namsos**

Kommunenr: **5007** Gårdsnr: **65** Bruksnr: **618** Festenr:
Seksjonsnr: **2** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1954 - Matrikkelrapport**

Boligtype: **Horisontaldelt 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 bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2004	Bordkledning skiftet i tidsrommet 2004 til 2008.	Nei
2004	Utskiftninger av vinduer.	Nei
2006	Lagt ny takteking, montert nye takrenner og takbeslag i 2006.	Nei
2006	Montert ny vedovn.	Nei
2006	Skiftet ytterdører i 2006 og 2013.	Nei
2007	Montert ny kjøkkeninnredning.	Nei
2009	Lagt ny drenering i 2009.	Nei
2009	Bygd ny balkong i 2009/2010.	Nei
2011	Oppussing av bad.	Nei
2022	Montert ny luft til luft varmepumpe.	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)
Kjeller	21	0	21	0	0
2. etasje	65	65	0	0	30
Loft	36	36	0	0	0
Totalt m²	122	101	21	0	30

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	40	36	4
Totalt m²	40	36	4

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	21	0	21		2 boder.
2. etasje	65	65	0	Gang, stue, kjøkken, soverom og bad/wc.	
Loft	36	36	0	Gang og 2 soverom.	
Totalt m²	122	101	21		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Toalettrom på loft har areal med for lav takhøyde og er ikke tatt med i arealbenevnelsen.

Fellesarealer er ikke oppmålt.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny drenering lagt i 2009.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	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	
Forekomster av saltutslag i kjeller vil naturlig oppstå pga. alder og byggemåte. Dette uavhengig av tilstand på drenering pga. kapillære oppsug via kjellergulv/banketter og kondens i overflater som kan oppstå i enkelte perioder gjennom året.	
Utvendig grunnmursplast over terreng mangler i enkelte områder topplst.	
Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.	
Topplst på grunnmursplast bør kompletteres.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse, Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Grunnmur i betong.	

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Ingen symptomer på skader.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng

Grovkjeller

Rom under terreng er en grovkjeller avdelt med boder og felles vaskerom/vaskekjeller.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

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

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bygningsdelen fungerer med dette avviket slik dette fremstår i dag.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type

Balkong

Det er etablert en balkong i impregnert treverk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Balkongen ble oppført i 2009/2010.

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-2

Det registreres skjevheter i konstruksjonen, sig ut mot søyler og fundament.

Det er stedvis dårlig avstiving av rekkverk.

På undersiden av balkongen er det etablert metallplater med fall til takrenne. (Det presiseres at slike plater ikke er tette inn mot balkongbjelker).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skjevheter i konstruksjonen må utbedres, observasjoner over tid utføres for å kartlegge om det er et pågående problem med bevegelser i fundament.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Kjellervinduer har koblet glass fra byggeår, øvrige vinduer har 2-lags glass. Ytterdører og balkongdør i malt utførelse med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer skiftet i 2004 og 2008.

Hovedytterdør skiftet i 2006, dør til leilighet skiftet i ca. 2012, balkongdør er skiftet i 2013.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer i koblet glass har naturlig høy slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Økt vedlikeholdsbehov, utskiftinger av kjellervinduer vil over tid være påregnelig.

6.6 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning

Veggkonstruksjoner oppført i bindingsverk kledd med liggende panel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utskiftninger av fasader og vindtetting er utført i tidsrommet 2004 til 2008.	
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
Det er værslitte partier, spesielt gjelder dette utvendige hjørnekasser. Det er montert mustetting / lekt bak kledning, men åpninger er såpass store at det vil være en risiko for at mus kan trenge inn bak kledningen i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Værslitte partier i fasaden bør overflatebehandles. Mustetting bør ettergås, avstander reduseres i aktuelle områder.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Loftet er et innredet loft i tilknytning til et isolert kottrom. (Uisolert kottrom har adkomst via felles trappoppgang.	
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?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, som er et symptom på utilstrekkelig lufting. Dampsperra er ikke tilfredsstillende tettet / montert på kontrollerbare områder. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater i innredet del uten å registrere symptomer på lekkasjer/skader.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering bør forbedres.

For å begrense risikoen for kondens/fukt bør dampsperre ettergås å monteres slik at luftlekkasjer unngås i tilgjengelige deler av konstruksjonen.

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
------	--------

Takrenner og nedløp i metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Takrenner og nedløp skiftet i 2006.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
---	-----

Oppsummering av renner og nedløp

TG-1

Ingen symptomer på skader.

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?	Nei
--	-----

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

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

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

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

Det vises til "Oppsummering".

6.10 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Taket er tekket med Decraplatter el. lignende.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny taktekking ble lagt i 2006.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
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
Stige er ikke reist forskriftsmessig slik at inspeksjon av tekkingen/taket kun er foretatt som en begrenset kontroll fra bakken.	
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.	
Tilstandsgrad er satt med utgangspunkt i alder på materialer.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.	
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget må tiltak påregnes.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Det er etablert en teglpipe.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert en vedovn på stue i 2.etg.	
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?	Ja
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra bakken
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 er rust i sotluke plassert i felles vaskekjeller.	
Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.	
Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.	
Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik / alder og for en vurdering av eventuelle 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? 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 etter enkel test.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

Det er mindre endringer på byggetegninger innenfor boligens hoveddel jmf. planløsning. En eier kan etter plan- og bygningsloven gjennomføre en rekke mindre bygningsmessige endringer inne i boenheten uten at dette utløser krav om byggesøknad. For eksempel kan et stort soverom, stue eller kjøkken deles av med en lettvegg for å etablere et ekstra soverom. Har boligen flere stuer, kan eier ta i bruk den ene stuen til soverom.

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

Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille 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 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
---	-----

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
---	-----

Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
------------------	------------------

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd systerne?	Nei
---------------------------	-----

Oppsummering av toalettrom	TG-2
-----------------------------------	-------------

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og luftespalte under dør for optimal ventilering.

6.17 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

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.

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Avløpsrør i plast og støpejern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Kun mindre tiltak ifb. med oppussing av våtrom og kjøkken.	
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
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
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.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Jern
Synlige vannrør i kobber og jern.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Kun mindre arbeid ifb. oppussing av våtrom og kjøkken.	
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?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

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

Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

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.

6.20 Elektrisk

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

Ja

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 28.10.2021. Avvik etter kontroll er utbedret 03.03.2022.

Det er kun fremlagt sluttkontroll for montering av ny strømmåler. Sluttkontroll / samsvarserklæring for øvrige deler av anlegget er ikke fremlagt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Deler av boligen har et eldre el-anlegg uten dokumentasjon. Det bør på bakgrunn av dette gjennomføres en utvidet el-kontroll for å stadfeste tilstand på det elektriske anlegget i sin helhet.

6.21 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Det er montert luft til luft varmpumpe.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Installert i 2022.

Når var siste service på anlegget?

2022.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Ukjent

Oppsummering av varmesentral**TG-1**

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Ingen symptomer på tilstandssvekkelser ble registrert.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2006	
Størrelse	
200 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.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen har naturlig ventilering.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventileringen av boligen blir vurdert tilfredsstillende opp mot bruksbelastning.	

6.24 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2011.	
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?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved 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	
Det er nedsenket dusjsone, men det er ikke tilfredsstillende fall til sluket. Vannfilm på gulvflaten dannes ved tapping av vann. Det er motfall ut fra nedsenket dusjsone mot soveromsvegg. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall. 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	
Badet fungerer med dagens tilstand, men svabring etter dusjing, alternativt installasjon av dusjkabinett med tette vegger blir anbefalt som tiltak.	
Utbedringskostnader overflater	
Ingen umiddelbar kostnad	

TG-3

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Dekkringer/silikon rundt rørgjennomføringer i vegg bak servant bør monteres / påføres.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd systerne, og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget systerne bør fremskaffes.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Det er montert elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.	
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 mot dusjvegg uten å registrere symptomer på fuktskader.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.25 Øvrig: Felles vaskekjeller

Beskrivelse

Felles vaskekjeller med flislagt gulv og malt murpuss på vegger. Det er plastsluk i gulv og klaffventil på yttervegg. Utstyrt med skyllekum, 2 varmtvannsbereidere, vedovn og opplegg for 2 vaskemaskiner.

For nærmere omtale og beskrivelse vises det til "Rom under terreng"

Mekanisk avtrekk bør monteres for optimal ventilering.

6.26 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant