

Namsosvegen 3851 7750 NAMDALSEID

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1946

BRA: 112 m²

BRA-i: 112 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, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28073>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapport sammendraget. 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.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp: Kjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Åpninger mellom trinn/åpning i gulv ved øverste trappetrinn må minskes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er montert grunnmursplast, men den mangler topplist.

Lett hellende terreng inn mot boligen uten tilstrekkelig fall på terrenget vekk fra grunnmur.

Det er ikke montert utkast på nedløpsrør ved bad.

Anbefalte tiltak

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Kjellervindu må skjermes bedre for overflatevann.

Utkast på taknedløp ved bad må etableres.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres enkelte riss og sprekker i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Tilbygget er oppført på impregnerte pilarer i tre. Det registreres opptrekk av fukt, råte i overgangen ned til terreng.

Anbefalte tiltak

Pilarer i impregnert treverk må sikres mot fukt, utvikling av råte må observeres over tid.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket blir målt til 83 cm, er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Vinduer og dører

Oppsummering

Enkelte dekkbord på vinduer/balkongdør har slitt overflatebehandling, opptrekk av fukt i endevend.

Balkongdør tar i karm.

Det er utettheter mellom karm og dørbblad på hovedytterdør.

Anbefalte tiltak

Avvik bør lukkes.

Kjellervindu i kjeller fra byggeår bør skiftes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftet er innredet i 2016.

For å stadfeste tilstand og oppbygging av konstruksjonen i sin helhet må det gjøres ytterligere undersøkelser.

Anbefalte tiltak

Nett i takkasse over vindfang og bad bør monteres.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres lekkasjer i 2 skjøter på takrenner.

Anbefalte tiltak

Avviket må lukkes.

Taktekking

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra stige.

Det er ikke montert beslag/eller kledning i overgang mellom tak over vindfang / bad og hoveddel. Vindtetting på vegg er åpen, tetthet er usikker uten ytterligere undersøkelser.

Helling på tak over vindfang og bad er ca: 10°, noe som er minste tillatte takvinkel på valgt taktekkning. Større ansamlinger av snø bør unngås.

Anbefalte tiltak

Vindskier bør overflatebehandles.

Avvik vedr. overgang tak/vegg over vindfang og bad må lukkes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

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

Service bør gjennomføres.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tettesjikt (membran/ belegg).

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Sikker avrenning fra trykkventil bør etableres.

Ventilasjon

Oppsummering

Det mangler ventiler på vegger i et eller flere rom i boligen opp mot bruksbelastning.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres ventiler i alle rom ikke har det.

Oppsummering av overflater

Det er ikke fall til sluk.

Det blir stående vann på gulvet lokalt i dusjsonen etter tapping av vann.

Det er svelling i endevend på plateskjøt på våtromsplate over sokkelflis lokalt i dusjsonen. Ingen skadelig fukt ble registrert ved overflatesøk.

Det er stedvis grove silikonfuger i overgang gulv/sokkelflis i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Bruken av nylig installert dusjkabinett må videreføres, svabring utføres ved vannsøl.

Det bør undersøkes om det er mulig med bedre tetting/fuktsikring ved dørterskel for å bedre vannsikkerheten i rommet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen symptomer på skader.

Det er ikke montert tettemansjetter på rørgjennomføringer / avløp i vegg under vask, avløp fra vaskemaskin.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drengåpning.

Bygningsdeler med TG-IU

Krypkjeller

Oppsummering

Det er etablert et blindrom under vindfang og bad uten tilrettelagt adkomst. Det gjøres oppmerksom på risikoen forbundet med slike konstruksjoner, også mot tiliggende bygningsdeler som etasjeskillere mm.

Anbefalte tiltak

Forsvarlig adkomst må etableres slik at tilstand og oppbygging kan fastsettes.

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.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.3.2025

Rapportdato
18.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Lise Saksen

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Det vises til selgers egenerklæring vedr. museaktivitet i boligen.

Informasjon om bygnings sakkyndig

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

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



Om bygnings sakkyndig:

Byggmester/takstmann

Informasjon om boligen

Adresse: Namsosvegen 3851, 7750 Namdalseid

Kommunenr: 5007 Gårdsnr: 157 Bruksnr: 22 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1946 - Matrikkelrapport/etableringsår på eiendom

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Uthus anlagt på grunnen. Vegger i tre kledd med stående panel. flatt tak / pulttak tekket med metallplater. Sidehengslet port i front. Tilleggsbygningen har dårlig tilstand. Ekstraordinære tiltak/oppføring av nytt uthus må påregnes. Uthuset er ikke vurdert eller omtalt nærmere i underliggende punkter i rapporten.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1985	Tillbygg/nytt inngangsparti.	Nei
2016	Rehabilitering av bolig. Dette gjelder blant annet ny fasade, vinduer, taktekkning, innvendige overflater, våtrom, Vann/avløpsrør og strøm.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	112	112	0	0	34
Uthus	11	0	11	0	0
Totalt m²	123	112	11	0	34

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	27	27	0	0	0
1. etasje	52	52	0	0	34
2. etasje	33	33	0	0	0
Totalt m²	112	112	0	0	34

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	37	33	4
Totalt m²	37	33	4

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	27	0	27		Grovkjeller.
1. etasje	52	50	2	Gang, stue, kjøkken og bad/wc.	Trapperom.
2. etasje	33	33	0	Gang og 3 soverom.	
Totalt m²	112	83	29		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	11	0	11	0	0
Totalt m²	11	0	11	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	14	11	3
Totalt m²	14	11	3

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	11	0	11		Uthus/kaldtbod.
Totalt m²	11	0	11		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny drenering ble lagt i 2016.	
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?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-2

Det er montert grunnmursplast, men den mangler topplst.

Lett hellende terreng inn mot boligen uten tilstrekkelig fall på terrenget vekk fra grunnmur.

Det er ikke montert utkast på nedløpsrør ved bad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Kjellervindu må skjermes bedre for overflatevann.

Utkast på taknedløp ved bad må etableres.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Grunnmur i betong.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-2**

Det registreres enkelte riss og sprekker i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Tilbygget er oppført på impregnerte pilarer i tre. Det registreres opptrekk av fukt, råte i overgangen ned til terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pilarer i impregnert treverk må sikres mot fukt, utvikling av råte må observeres over tid.

6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av kryp kjeller**TG-IU**

Det er etablert et blindrom under vindfang og bad uten tilrettelagt adkomst. Det gjøres oppmerksom på risikoen forbundet med slike konstruksjoner, også mot tilliggende bygningsdeler som etasjeskillere mm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forsvarlig adkomst må etableres slik at tilstand og oppbygging kan fastsettes.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Grovkjeller

Det er etablert en grovkjeller med støpte gulv og vegger i betong. Nb. Lav takhøyde ca: 190 cm).

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Nei

Oppsummering av rom under terreng**TG-1**

Dt ble ikke registrert symptomer på skader og arealet fungerer i dag som grovkjeller.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type

Terrasse

Det er etablert en terrasseplatt med levegg i impregnert treverk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

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 tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i impregnert treverk foran hovedytterdør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bygd i 2016.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverket blir målt til 83 cm, er lavere enn forskrftskravet på 100 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører i tre med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nye vinduer og dører montert i 2016, foruten et kjellervindu som er fra byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
<p>Enkelte dekkbord på vinduer/balkongdør har slitt overflatebehandling, opptrekk av fukt i endeved.</p> <p>Balkongdør tar i karm.</p> <p>Det er utettheter mellom karm og dørblad på hovedytterdør.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Avvik bør lukkes.</p> <p>Kjellervindu i kjeller fra byggeår bør skiftes.</p>	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjoner i bindingsverk kledd med stående panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny fasade i 2016.	
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.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Loftet er innredet og oppbygd og oppbygd som en lukket konstruksjon. Tak over vindfang og bad er oppbygd som en lukket konstruksjon.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Loftet er innredet i 2016.	
For å stadfeste tilstand og oppbygging av konstruksjonen i sin helhet må det gjøres ytterligere undersøkelser.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Nett i takkasse over vindfang og bad bør monteres.	

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner og nedløp i metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp er etablert i 2016.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres lekkasjer i 2 skjøter på takrenner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Avviket må lukkes.	

6.11 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 tilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-1**

Taket er inspisert fra stige ved inngangspartiet.

Ingen symptomer på skader i konstruksjonen ble registrert.

6.12 Takteking

Type tekking

Metallplater

Taket er tekking med Decraplater el. lignende.

Inspisert fra

Via stige

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ny takteking ble lagt i 2016.

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?

Ja

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

Nei

Oppsummering av takteking**TG-2**

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra stige.

Det er ikke montert beslag/eller kledning i overgang mellom tak over vindfang / bad og hoveddel. Vindtetting på vegg er åpen, tetthet er usikker uten ytterligere undersøkelser.

Helling på tak over vindfang og bad er ca: 10°, noe som er minste tillatte takvinkel på valgt takteking. Større ansamlinger av snø bør unngås.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vindskier bør overflatebehandles.

Avvik vedr. overgang tak/vegg over vindfang og bad må lukkes.

6.13 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?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak**TG-3**

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

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskiller 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 på rom mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

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.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Ingen symptomer på skader utover enkelte bruksmerker i overflater.

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.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Det finnes kun snitttegning av tilbygg/inngangsparti datert 29.07.1985.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? 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 brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.17 Trapp: 2.etg

Beskrivelse

Innvendig er det en lukket tretrapp 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.

6.18 Trapp: Kjeller

Beskrivelse

Bratt åpen tretrapp til kjeller.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp**TG-3**

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Åpninger mellom trinn/åpning i gulv ved øverste trappetrinn må minskes.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Synlige avløpsrør i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Ny installasjon i 2016.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Nei

Oppsummering av avløpsrør**TG-1**

Ingen symptomer på skader.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Synlige vannrør i plast (rør i rør).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ny installasjon i 2016.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	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
Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig i grovkjeller.	
Ingen symptomer på skader.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Det er montert sikringsskap med automatsikringer og automatisk strømmåler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny installasjon i 2016.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Det er fremlagt samsvarserklæring på anlegget.	
Iflg. selgers egenerklæring er avvik etter tilsyn av DLE utbedret i 2022.	

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Luft til luft varmpumpe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ny installasjon i 2016.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Forventet levetid på en varmpumpe 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	
Service bør gjennomføres.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Kjeller
Fundament
Plassert på gulv

Årstall	
1992	
Størrelse	
198 ltr	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tettesjikt (membran/ belegg).	
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Sikker avrenning fra trykkventil bør etableres.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegger.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det mangler ventiler på vegger i et eller flere rom i boligen opp mot bruksbelastning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør etableres ventiler i alle rom ikke har det.	

6.25 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2016. Lokal utbedring av tettesjikt i overgangen mellom gulv og vegg i dusjsonen ble utført i 2021.	

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?	Nei
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 er ikke fall til sluk.

Det blir stående vann på gulvet lokalt i dusjsonen etter tapping av vann.

Det er svelling i endevend på plateskjøt på våtromsplate over sokkelflis lokalt i dusjsonen. Ingen skadelig fukt ble registrert ved overflatesøk.

Det er stedvis grove silikonfuger i overgang gulv/sokkelflis i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Bruken av nylig installert dusjkabinett må videreføres, svabring utføres ved vannsøl.

Det bør undersøkes om det er mulig med bedre tetting/fuktsikring ved dørterskel for å bedre vannsikkerheten i rommet.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er montert plastsluk i dusjsone og plastsluk ved opplegg for vaskemaskin.	
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**

Ingen symptomer på skader.

Det er ikke montert tettemansjetter på rørgjennomføringer / avløp i vegg under vask, avløp fra vaskemaskin.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterner, dusjnise og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drengåpning.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Det er montert elektrisk vifte i vegg.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-0**

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 bak dusjonen. Det ble ikke målt skadelig fukt i konstruksjonen. Merker etter fukt i hulltakingen skyldes brudd i membran før utbedring av tettesjiktet i 2021.

Dokumentasjon

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant