

Botnavegen 395 7810 NAMSOS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1952

BRA: 89 m²

BRA-i: 89 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/14701>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Ikke noe som tyder på at det er etablert drenering.

Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.
Kryperom med skrånet bunn av løsmasser uten tildekt plast.
Ser ut som det tidvis er vann i nederste partier av terreng i kryperom.
Ser derfor ikke ut som det er etablert drenering.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren som delvis kan skyldes at boligen ser ut til å være satt på trestolper i front på enkle dårlige fundamenter. Etablert mur mellom i ettertid delvis satt på løsmasser uten fundamenter. Ellers stedvis ufagmessig utførelse av mur ved at det ikke er lagt i forbant alle steder med svakheter som konsekvens.

Blokker ser ut til å være med samme format som en type som kan forvitres hvor de blir utsatt for fukt. Grunnmuren har skader/sprekker.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryperommet.
Det registreres fall på terreng inn mot grunnmuren slik at fuktbelastningen på muren og krypkjelleren blir stor.
Det registreres mye fuktighet i løsmasser på laveste område i krypkjelleren.
Deformasjon av gulv/dragere skyldes dårlige fundamenter og ikke fuktskader i trekonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.
Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner, delvis så mye at de er med begrenset funksjon. Skyldes manglende snøstopper.

Anbefalte tiltak

Oppretting av takrenner.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres skjevhet i kjøkken hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 55 mm. Er ellers også en del skjevheter i begge plan.

Skjevheter skyldes lange spenn på bjelker, men hovedsakelig dårlig/sviktende understøttelse i kryperom hovedsakelig under eldre del.

Ser heller ikke ut som gulvet i eldre del er med isolasjon, men delvis vanskelig å vurdere.

Anbefalte tiltak

Oppretting av gulvet ikke så viktig som kontroll av understøttelse.

Gulvoverflater av nyere dato som laminat med god stand.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler rekkverk og med for store åpninger mellom trinn.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Det er ufullstendig beslag over vinduer. Bare et bord som omramming med vindu jevnt med utside kledning.

Ytterdør med mindre utvendig skade nederst og enkel/uten beslagsløsning over.

Anbefalte tiltak

Nærmere undersøkelse angående tetting/beslag over vinduer.

Vinduer og altandør med god stand.

Yttervegger

Oppsummering

Kledning nesten ikke luftet grunnet ingen åpning nederst.

Anbefalte tiltak

Etablere tilfredsstillende lufting bak kledning. Snart på tide med overflatevedlikehold.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

I rom over tilbygg en del muselort med ukjent omfang og konsekvenser.

Lite isolasjon/dampspærre eller lufting kan være årsak til fuktskjolder i mindre område i gang. Vil også medføre ising i takrenner ved gitte værforhold.

Det kan ikke garanteres at himling/skråtak er isolert. Virker tomt.

Anbefalte tiltak

Nærmere undersøkelser angående skjolder på loftgang og adkomst mus.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Taket med noen svanker som skyldes alder og delvis bevegelse i undertiggende konstruksjoner. Mindre retningsavvik på utvidet del bak.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Benyttet sotluke er løs i eldre pipe i kryperom. Kost av plast og trevirke fungerer som lås.

Det har ikke vært utført kontroll av pipe/ildsted.

Anbefalte tiltak

Ordne bemerket sotluke.

Avløpsrør

Oppsummering

Ukjent alder på rør, men ser ikke gamle ut.

Ukjent angående rør utenfor boligen og septikk.

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.

Ventilasjon

Oppsummering

Lufting for oppholdsrom kan gjøres via vinduer som kan bikkles inn i topp.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk da gulvet omtrent er flatt, men kant under dørterskel ivaretar vannsikkerhet mot tilstøtende rom.

Vindu plassert over badekar.

Vindusforing/list med noen fuktskader

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg uten noen konsekvenser.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke fuget mot bunnlister nedre ende veggplater.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales fuget nedre ende plater mot list.

Oppsummering av sanitærutstyr

Badekar med noen skader på kanten.

Det tar lang tid før sistene på toalett fylles opp av vann.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Med tegninger datert 1978 trolig i forbindelse med tilbygging. Ikke med planskisse av 2.etg.
Dagens løsning ikke som søkt og godkjent. Bodrom sammenslått med baderom.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Finnes ikke ferdigattest.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.3.2024

Rapportdato
12.4.2024

Hjemmelshavere

Navn: Ann Karin Bruun.

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Sverre Kvaløsæter. Telefon: 40004460
Firma: Takst-Forum Trøndelag as Epost: sverre@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.



Informasjon om boligen

Adresse: Botnavegen 395, 7810 Namsos
Kommunenr: 5007 Gårdsnr: 6 Bruksnr: 18 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1952 - Byggeår kan være med noe avvik. Tilbygd i 1979 med noe oppgradering/ending i ca 2016.
Bolitgype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen beliggende i landlige omgivelser uten nære naboer som eiet tomt på 1016,5 m2 med skrånet delvis gruset gårds plass og noe plen tilgrenset natur med varierende vegetasjon.

Bebyggelse som opprinnelig som eldre bolig på en og en halv etasje over kryperom, tilbygd noe i 1978 som også har vært med noen oppgraderinger i ettertid.

Er med grunnmur av lettklinkerblokker med konstruksjoner over av tre med utvendig liggende bordkledning. Tak med saltaks fasong med taktekking av metallplater.

Har vært med en del oppgraderinger i senere tid.

Med garasje på 40 m2 av enkel konstruksjon bygd ca. 1990 med grovt støpt gulv. Med vegger av tre med utvendig stående bordkledning satt på støpt sokkel.

Taktekking av metallplater med noe rust og med dårlige takrenner av plast.

Bordkledning utsatt for skader grunnet stedvis nært terreng, det samme med port. Dør med dårlig stand.

Ved siden av garasje et tredekke på ca. 19 m2

Opprinnelig byggeår benyttet i energiattest, derfor ikke hensyntatt eventuelle forbedringer i forbindelse med oppgradering av boligen som skiftning av vinduer og mulig etterisolering.

Boligen mulig bedre enn det som fremkommer i energiattest.

Tiltak etter byggeår:

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|------|--|---|
| 2016 | Vinduer og altandør datert 2016. Skiftning trolig foretatt da samtidig som noe ombygging av boligen med ny taktekking samt nytt bad, kjøkken. Nytt sikringsskap og oppgradering av el-anlegget. Samsvarserklæring. Skiftet innvendige vannrør som rør i rør med fordelerskap på baderom. | 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) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Bolig. | 89 | 89 | 0 | 0 | 43 |
| Garasje. | 40 | 0 | 40 | 0 | 19 |
| Totalt m² | 129 | 89 | 40 | 0 | 62 |

Bygning: Bolig.

Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 2. etasje | 30 | 30 | 0 | 0 | 0 |
| 1. etasje | 59 | 59 | 0 | 0 | 43 |
| Totalt m² | 89 | 89 | 0 | 0 | 43 |

Gulvareal

| Etasje | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|-----------------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------------|
| 2. etasje | 41 | 30 | 11 |
| Totalt m² | 41 | 30 | 11 |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|------------------------------------|-------------------|
| 2. etasje | 30 | 30 | 0 | Gang, to soverom. | |
| 1. etasje | 59 | 59 | 0 | Vf, to ganger, stue, kjøkken, bad. | |
| Totalt m² | 89 | 89 | 0 | | |

Bygning: Garasje.

Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje | 40 | 0 | 40 | 0 | 19 |
| Totalt m² | 40 | 0 | 40 | 0 | 19 |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|----------|-----------|-------------------|-------------------|
| 1. etasje | 40 | 0 | 40 | | Et garasjerom. |
| Totalt m² | 40 | 0 | 40 | | |

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

| | |
|--|-------------------------|
| Type grunnmur? | Grunnmur/ringmur |
| Ringmur av lettklinkerblokker for kryperom. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| 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? | Ja |
| 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 |
| Ikke noe som tyder på at det er etablert drenering. Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast. Kryperom med skrånet bunn av løsmasser uten tildekt plast. Ser ut som det tidvis er vann i nederste partier av terreng i kryperom. Ser derfor ikke ut som det er etablert drenering. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. | |
| Utbedringskostnader | 50 000 - 150 000 |

6.2 Grunnmur og fundament

| | |
|--|-------------------|
| Type Fundament/Grunnmur | Ringmur |
| Grunnmur av lettklinkerblokker utvendig pusset og noe som upusset. | |
| Type byggegrunn | Ukjent byggegrunn |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Ja |

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren som delvis kan skyldes at boligen ser ut til å være satt på trestolper i front på enkle dårlige fundamenter. Etablert mur mellom i ettertid delvis satt på løsmasser uten fundamenter. Ellers stedvis ufagmessig utførelse av mur ved at det ikke er lagt i forbant alle steder med svakheter som konsekvens.

Blokker ser ut til å være med samme format som en type som kan forvitres hvor de blir utsatt for fukt.

Grunnmuren har skader/sprekker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad

6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse

Det er en kryp kjeller under alt, men begrenset kontrollmuligheter under tilbygg grunnet lav høyde.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i kryp kjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Ja

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av kryp kjelleren?

Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Ved måling i trekonstruksjon var det ikke fuktighet over skadelig nivå.

Oppsummering av kryp kjeller

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryperommet.

Det registreres fall på terreng inn mot grunnmuren slik at fuktbelastningen på muren og kryp kjelleren blir stor.

Det registreres mye fuktighet i løsmasser på laveste område i kryp kjelleren.

Deformasjon av gulv/dragere skyldes dårlige fundamenter og ikke fuktskader i trekonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.4 Balkong, terrasse, platting

| Type | Terrasse |
|--|-------------|
| Med altan i hele husets lengde i front av trekonstruksjon med spaltet dekke. Med tredekke som del av adkomst uten krav til rekkverk. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Kan være fra ca 2016. | |
| 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? | Nei |
| Oppsummering av balkong, terrasse, platting | TG-1 |
| Understøttende søyler av tre med noen loddavvik, ellers ikke noe vesentlig å bemerke. Rekkverkshøyden er målt til 90cm . Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. | |

6.5 Vinduer og dører

| Beskrivelse | |
|---|-------------|
| Vinduer med 2-lags glass av PVC. Det samme med altandør. Ytterdør som malt tredør med 2-lags glass. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Datert 2016 | |
| 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 |
| Det er ufullstendig beslag over vinduer. Bare et bord som omramming med vindu jevnt med utside kledning. Ytterdør med mindre utvendig skade nederst og enkel/uten beslagsløsning over. | |

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere undersøkelse angående tetting/beslag over vinduer.
Vinduer og altandør med god stand.

6.6 Yttervegger

| Type fasade | Liggende kledning |
|---|-------------------|
| Grunnet veggtykkelse antas yttervegger opprinnelig del å være av tømmer, bindingsverk på tilbygg. Alt med utvendig liggende bordkledning. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Antas være utført i ca 2016. Tømmervegger ser ut til å være utført og ekstra isolert, men ikke detaljert undersøkt. | |
| 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? | Ja |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Nei |
| Oppsummering av yttervegger | TG-2 |
| Kledning nesten ikke luftet grunnet ingen åpning nederst. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Etablere tilfredsstillende lufting bak kledning. Snart på tide med overflatevedlikehold. | |

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| Type loft | Kaldtloft |
|---|-----------|
| Med kaldtloft over tilbygg og i midtpartiet over opprinnelig del. | |
| 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 utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Nei |

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

I rom over tilbygg en del muselort med ukjent omfang og konsekvenser.
Lite isolasjon/dampspærre eller lufting kan være årsak til fuktskjolder i mindre område i gang. Vil også medføre ising i takrenner ved gitte værforhold.
Det kan ikke garanteres at himling/skråtak er isolert. Virker tomt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere undersøkelser angående skjolder på loftgang og adkomst mus.

6.8 Renner og nedløp

| | |
|---|--------|
| Type | Metall |
| Takrenner av metall trolig fra 2016 med nedløp satt på terreng nedre side. Ført gjennom mur øvre side. Ukjent om det er tilkobler rør under bygget. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Er det synlige skader på renner/nedløp? | Ja |

Oppsummering av renner og nedløp**TG-3**

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner, delvis så mye at de er med begrenset funksjon. Skyldes manglende snøstopper.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppretting av takrenner.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

6.9 Takkonstruksjon

| | |
|---|------------|
| Takkonstruksjon | 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? | Nei |

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Taket med noen svanker som skyldes alder og delvis bevegelse i undertiggende konstruksjoner. Mindre retningsavvik på utvidet del bak.

6.10 Taktekking

| | |
|---|---------------------|
| Type tekking | Lakkerte stålplater |
| Inspisert fra | Fra bakken |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Taktekking kan være fra 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? | Nei |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Oppsummering av taktekking | TG-1 |
| Fra terreng ikke noe å bemerke. | |

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 |
| Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. | |
| Utbedringskostnader | 10 000 - 50 000 |

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|--------------|
| Type | Trebjelkelag |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-3**

Det registreres skjevhet i kjøkken hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 55 mm. Er ellers også en del skjevheter i begge plan.
Skjevheter skyldes lange spenn på bjelker, men hovedsakelig dårlig/sviktende understøttelse i kryperom hovedsakelig under eldre del.
Ser heller ikke ut som gulvet i eldre del er med isolasjon, men delvis vanskelig å vurdere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppretting av gulvet ikke så viktig som kontroll av understøttelse.
Gulvoverflater av nyere dato som laminat med god stand.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000****6.13 Ildsted/Skorstein**

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

Med elementpipe som ser ut til å være satt på eldre fundament/betongpipe i kryperom. Innvendig pusset og malt på hovedplan. Upusset i skap i 2. etg. Helbeslag over tak.

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

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

Vedovn med god stand på stue satt på glassplate.

| | |
|--|-----|
| Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd? | Nei |
|--|-----|

| | |
|---|----|
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Ja |
|---|----|

| | |
|--------------------------------------|------------|
| Skorstein over tak er inspisert fra: | Fra bakken |
|--------------------------------------|------------|

| | |
|--|-----|
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? | Nei |
|--|-----|

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

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-2**

Benyttet sotluke er løs i eldre pipe i kryperom. Kost av plast og trevirke fungerer som lås.
Det har ikke vært utført kontroll av pipe/ildsted.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ordne bemerket sotluke.

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 |
| <p>Innredning ikke mange år av laminerte skrog med malte profilerte fronter og laminert benkeplate med en rund oppvaskkum. Med stekeovn og microovn i høgskap. Integreert oppvaskmaskin og koketopp.</p> <p>Innredning uten noe å bemerke.</p> | |
| Avtrekk | |
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |
| Oppsummering av avtrekk | TG-1 |
| Avtrekksvifte startet ved test. | |

6.15 Lovlighet

| | |
|---|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ja |
| <p>Med tegninger datert 1978 trolig i forbindelse med tilbygging. Ikke med planskisse av 2.etg. Dagens løsning ikke som søkt og godkjent. Bodrom sammenslått med baderom.</p> | |
| 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 |
| Finnes ikke ferdigattest. | |
| 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 |

6.16 Trapp

| | |
|---|----|
| Beskrivelse | |
| Trappa som noe bratt åpen tretrapp. | |
| Er det manglende rekkverk? | Ja |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? | Ja |

| | |
|--|---------------------|
| Oppsummering av trapp | TG-3 |
| Trappen mangler rekkverk og med for store åpninger mellom trinn. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. | |
| Utbedringskostnader | Under 10 000 |

6.17 Avløpsrør

| | |
|--|-------------|
| Type avløpsrør | Plast |
| Synlige avløpsrør i kjeller av plast ser ikke gamle ut. | |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ja |
| 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-2 |
| Ukjent alder på rør, men ser ikke gamle ut. Ukjent angående rør utenfor boligen og septikk. | |

6.18 Vannledninger

| | |
|---|------------------|
| Type anlegg | Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Rørene som rør i rør trolig fra 2016 tilkoblet privat anlegg. | |
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |

| | |
|---|-------------|
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |
| Oppsummering av vannledninger | TG-1 |
| Om røranlegget er fra 2016 skal det normalt ha lang funksjonstid. | |

6.19 Elektrisk

| | |
|--|-------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Ja |
| Oppsummering av elektrisk | TG-1 |
| Anlegget ser ut til å være skiftet med nytt sikringsskap hvor det foreligger samsvarserklæring datert 2016. | |
| Det er gjennomført en el-kontroll datert 14.09.2020 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig. | |

6.20 Varmesentral

| | |
|--|-------------|
| Type anlegg | Varmepumpe |
| Med varmpumpe luft/luft datert 2005. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Når var siste service på anlegget? | |
| Ukjent angående service. | |
| 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. | |

6.21 Varmtvannsbereder

| | |
|--|-------------|
| Plassering bereder | |
| Bad | |
| Fundament | |
| Plassert på gulv | |
| Årstall | |
| 2016 | |
| Størrelse | |
| 198 liter | |
| 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 |
| Bereder skal normalt fungere i lengre tid. | |

6.22 Ventilasjon

| | |
|--|-------------------|
| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |
| Oppsummering av ventilasjon | TG-2 |
| Lufting for oppholdsrom kan gjøres via vinduer som kan bikkles inn i topp. | |

6.23 Våtrom

Overflate

| | |
|--|----|
| Beskrivelse av overflate | |
| Som større rom trolig etablert i 2016 med belegg på gulvet, våtromsplater som vegger og plater i tak med downlights. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

| | |
|---|-----|
| 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? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Ja |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? | 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? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Nei |

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk da gulvet omtrent er flatt, men kant under dørterskel ivaretar vannsikkerhet mot tilstøtende rom.
 Vindu plassert over badekar.
 Vindusføring/list med noen fuktskader
 Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg uten noen konsekvenser.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke fuget mot bunnlist nedre ende veggplater.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales fuget nedre ende plater mot list.

Sanitærutstyr

| |
|---|
| Beskrivelse |
| Med hjørnebadekar, servantskål på benk, toalett, og tilkobling for vaskemaskin. |

| | |
|--|-------------|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Ja |
| Er det innebygd systerne til klosett? | Nei |
| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-2 |
| Badekar med noen skader på kanten. Det tar lang tid før systerne på toalett fylles opp av vann. | |

Ventilasjon

| | |
|--|------------------|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Trolig med fuktsensor på vifte i vegg og med ventil i vegg over toalett. | |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Nei |
| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
| Synes å være tilfredsstillende. | |

Fuktmåling

| | |
|--|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |
| Oppsummering av fukt | TG-0 |
| Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vindfang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. | |

Dokumentasjon

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

6.24 Støttemur

| | |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

6.25 Rom under terreng

| | |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

6.26 Toalettrom

| | |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

Tilgjengelighet

Ikke relevant