

Havnegata 35 7800 NAMSOS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1921

BRA: 97 m²

BRA-i: 97 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

16

TG-2

15

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, 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/23650>

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 rapportensammendraget. 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 iht ny forskrift. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Det er krav til stige for adkomst for feier som er etablert.

Anbefalte tiltak

Vurdere behov for snøstoppere.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres skjevhet et soverom hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 45 mm. Stue med skjevhet ca 20 mm. Med noen skjevheter andre steder, noe som ikke unaturlig med tanke på alder og fundamentering.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Ser ikke plast på mur og ingen kjennskap til at det er etablert drenering. Ikke noe som tyder på problemer med fukt i kjeller eller i kryperom i bakkant.

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Muren som naturlig med noen sprekker i betongoverflater som trolig har vært slik i lengre tid og årsak til stedvis noen skjevheter. Trolig stabilt nå og ikke av vesentlig betydning.

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryperommet. Det er foretatt en begrenset kontroll pga lav høyde som hindrer adkomst. Deler av bjelkelag enkelt understøttet av treklosser på terreng. Rommet anbefales tidvis kontroll.

Støttemur

Oppsummering

Ingen tegn til svikt av muren, men er med mindre skjevhet av lengre tids bevegelse av grunnen. Noe mer nedenfor garasje grunnet annen type mur.
Gjerde over med mindre skjevhet.

Rom under terreng

Oppsummering

Muren som naturlig med noen sprekker som natursteinsmur med noe betong, men ingen tegn til funksjonssvikt. Kjeller med tilstand som naturlig iht alder, men kan ha begrenset bruksmuligheter angående lagring av fuktømtålige ting.

Vinduer og dører

Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig på de isolerte. Karmer og kitting på kjellervinduer er værslitte.
Kjellervinduer delvis med åpninger mellom karm og mur.

Yttervegger

Oppsummering

Grunnet tett horisontal utforing/lekt nederst og delvis kledning mot mur er det ikke etablert lufting bak kledninga på det opprinnelige. Årsak til TG 2
Vanskelig å kontrollere på tilbygg hvor det kan være ordnet.
Kledning ser generelt ut til å være med bra stand.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er delvis innkledd i 2. etg og hovedplan.
Sotluke med noe rust
Har ikke vært kontroll siden 2001.
Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak

En nærmere kontroll av pipe og ildsted anbefales.

Trapp

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Elektrisk

Oppsummering

Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01:1999, men ikke på alt.
Har ikke vært utført kontroll siden 2008.
Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak

Boligen har delvis et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom: Vaskerom.

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Er ca. 8 mm.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Nedre ende veggplater ikke forseget nedre ende, men mindre betydning som vaskerom.

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

Våtrom: Bad.

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Med lokalt fall i begrenset dusjområde på ca. 5 mm. Avgrenses i tillegg med en fliskant.

Fall i forhold sluk og gulv ved dør tilstrekkelig på ca. 30 mm.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Oppsummering av ventilasjon

Vifte startet ved test, men rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på opprinnelig del. 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 ikke med ferdigattest på tilbygg. Med ferdigattest på garasje.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.10.2024

Rapportdato
14.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: Tone Leirkjær.

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Magnus Fløan Dahl.

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Sverre Kvaløsæter.

Telefon: 40004460

Firma: Takst-Forum Trøndelag as

Epost: sverre@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.



Informasjon om boligen

Adresse: Havnegata 35, 7800 Namsos

Kommunenr: 5007

Gårdsnr: 65

Bruksnr: 165

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1921 - Ombygd opprinnelig del ca. 1984 og tilbygd hovedplan i ca. 1996.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen som eiet på 238,3 m2 litt hellende i Namsos sentrum med singelbelagt gårdsplass mot forstøtningsmur med trekkverk over nedre del. Ellers uteområde som godt skjermet av bebyggelse som bolig på en og en halv etasje sammenbygd med nabo bak uten annen forbindelse som gårdsplass grunnet vegg mellom bolig og vinterhage.

Ellers med garasje opprinnelig fra 1979 oppgradert i senere tid på 22 m2 med støpt gulv. Vegger av tre med utvendig stående bordkledning. Med ny takteking i 2021 og med leddport av metall. Ikke dårlig, men med noe skjevhet grunnet lengre tids litt setning i grunnen som utgjør ca. 7 cm lavere i bakre hjørne ved forstøtningsmur.

Med vinterhage med isolerte vegger bygd i 2013 på 14,5 m2 med innvendige overflater som panelte. Med tredekke mellom vinterhage og inngang bolig.

Grunnet en del oppgraderinger som etterisolering og skiftning av vinduer/dører siden opprinnelig byggeår (1921) er 1985 benyttet som byggeår i energiattest for å fange opp forbedringer, men avvik kan forventes.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1984	En del ombygging som trolig omfattet skiftning av bordkledning på det opprinnelige.	Nei
2006	Oppgradering av badetrom og kjøkken og trolig nødvendige vann og avløpsrør. Også en del oppgradering av innvendige overflater.	Nei
2016	Skiftet takteking inkl. undertak og de fleste vinduer og ytterdør.	Nei
2015	Montert varmepumpe luft/luft.	Nei
2016	Skiftet varmtvannsbereder.	Nei
2016	Bygd vinterhage og større altan.	Nei
1996	Tilbygd inngang.	Nei
2021	Nytt tak på garasje.	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)
Enebolig	97	97	0	0	25
Vinterhage.	14	0	14	0	0
Garasje.	22	0	22	0	0
Totalt m²	133	97	36	0	25

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	41	41	0	0	0
1. etasje	56	56	0	0	25
Totalt m²	97	97	0	0	25

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	45	41	4
Totalt m²	45	41	4

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	41	39	2	Gang, to soverom, bad.	Kott.
1. etasje	56	56	0	Gang, kjøkken, stue, vaskerom.	
Totalt m²	97	95	2		

Bygning: Vinterhage.

Hovedareal

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

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	14	0	14		Vinterhage som et rom.
Totalt m²	14	0	14		

Bygning: Garasje.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	22	0	22	0	0
Totalt m²	22	0	22	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	22	0	22		Et garasjerom.
Totalt m²	22	0	22		

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)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Ringmur for uinnredet kjeller og noe kryperom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Ser ikke plast på mur og ingen kjennskap til at det er etablert drenering. Ikke noe som tyder på problemer med fukt i kjeller eller i kryperom i bakkant.	
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur
Med tykk natursteinsmur med ut og innside av betong.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Muren som naturlig med noen sprekker i betongoverflater som trolig har vært slik i lengre tid og årsak til stedvis noen skjevheter. Trolig stabilt nå og ikke av vesentlig betydning.	

6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse	
Med lavt kryperom med mindre åpning fra kjeller. Med skrånet terreng fra åpning til opp under bjelkelag i bakkant.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Kryperom virker tørt uten synlige skader. Trekonstruksjoner med naturlige skjevheter grunnet alder og naturlig sig. Er ikke med adkomst alle steder ut til grunnmur for kontroll av trekonstruksjoner over som delvis ligger uheldig nært terreng.	
Oppsummering av krypkjeller	TG-2
Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryperommet. Det er foretatt en begrenset kontroll pga lav høyde som hindrer adkomst. Deler av bjelkelag enkelt understøttet av treklosser på terreng. Rommet anbefales tidvis kontroll.	

6.4 Støttemur

Beskrivelse	
Med støttemur av betong nedre del gårdsplass med tregjerde over.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-2
Ingen tegn til svikt av muren, men er med mindre skjevhet av lengre tids bevegelse av grunnen. Noe mer nedenfor garasje grunnet annen type mur. Gjerde over med mindre skjevhet.	

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Med uinnredet grovkjeller med romhøyde ca 2,06 m med støpte gulv, vegger som pusset og stubbloft som himling. Utvendig adkomst.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Muren som naturlig med noen sprekker som natursteinsmur med noe betong, men ingen tegn til funksjonssvikt. Kjeller med tilstand som naturlig iht alder, men kan ha begrenset bruksmuligheter angående lagring av fuktømtålige ting.	

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Med altan mellom bolig og vinterhage og som del av adkomst av trekonstruksjon med spaltet dekke bygd i 2016.	
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?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse og tolags mindre glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer hovedplan og delvis 2. etg og ytterdør fra 2015. Et i gang datert 2023.	

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?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Skiftet vinduer og ytterdør med god stand.	

6.8 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Skråmonterte vinduer i 2 etg som isolerte datert 1981. Kjellervinduer som eldre med enkelt glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig på de isolerte. Karmen og kitting på kjellervinduer er værslitte. Kjellervinduer delvis med åpninger mellom karm og mur.	

6.9 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Yttervegger ser ut til å være med opprinnelig konstruksjon av plank som har vært med noen oppgraderinger i ettertid.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Mye av kledning opprinnelig del trolig fra 1984 og mulig noe fra 1997 i forbindelse med tilbygging. Bare med tre yttervegger grunnet sammenbygd med nabo.</p> <p>Ser fra utsiden at vegger er utført og forventet isolert som kan være 10 cm uten at det er undersøkt. Kan heller ikke utelukkes at det har vært innvendig isolering i forbindelse med oppretting av vegger.</p>	

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
<p>Grunnet tett horisontal utforing/lekt nederst og delvis kledning mot mur er det ikke etablert lufting bak kledninga på det opprinnelige. Årsak til TG 2 Vanskelig å kontrollere på tilbygg hvor det kan være ordnet. Kledning ser generelt ut til å være med bra stand.</p>	

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Med mindre kaldtloft i midtpartiet grunnet skråhimlinger.	
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 utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
<p>Ved skiftning av taksperrer over opprinnelige takåser er det etablert separat lufting mellom isolasjon og undertak. Ukjent funksjon. Er isolert på flatt område og i skråhimlinger med ny dampsperre under. Bare halve kaldtloft med adkomst. Er ikke med brannhemmende materialer mot naboehet om det ikke er på andre side.</p>	

6.11 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner av metall skiftet i 2016.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-1

Fra terreng ikke noe å bemerke.

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Med saltaks fasong hvor det ser ut som taksperrer på opprinnelig del er skiftet over opprinnelige takåser synlig fra kaltloft.

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-1

Ikke noe synlig å bemerke.

Tilbygd tak som lukket konstruksjon uten mulighet for detaljert kontroll angående utførelse.

6.13 Takteking

Type teking

Annet

Takteking av decra opplyses pålagt nytt inkl undertak og lekting i 2016.

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

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

Nei

Oppsummering av takteking

TG-1

Fra terreng ikke noe å bemerke. Decra vurderes som et holdbart materiale med lang funksjonstid.

6.14 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 iht ny forskrift. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Det er krav til stige for adkomst for feier som er etablert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vurdere behov for snøstoppere.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Med trebjelkelag fra opprinnelig byggeår som kan være isolert med leire om det ikke er fjernet i forbindelse med oppgraderinger.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Det registreres skjevhet et soverom hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 45 mm. Stue med skjevhet ca 20 mm. Med noen skjevheter andre steder, noe som ikke unaturlig med tanke på alder og fundamentering.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Murpipe ser ut til å være en eldre teglpipe som innvendig er pusset og malt og med noe lettklinkerblokker utenpå i gang hovedplan. Helbeslag over tak.	
Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Peis
Med elementpeis på stue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
<p>Pipa er delvis innkledd i 2. etg og hovedplan. Sotluke med noe rust Har ikke vært kontroll siden 2001. Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En nærmere kontroll av pipe og ildsted anbefales.	

6.17 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
<p>Ifig tidligere prospekt ble det montert nytt kjøkken i 2006 av laminert skrog med takhøge overskap med profilerte fronter og laminert benkeplate. Med integrert kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, stekeovn og microovn i høgskap. Ikke noe å bemerke.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fra 2006 fungerte ved enkel test.	

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	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 på opprinnelig del. 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 ikke med ferdigattest på tilbygg. Med ferdigattest på garasje.	
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

6.19 Trapp

Beskrivelse	
Trappa som tett malt tretrapp med kottrom under deler.	
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.	

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør av plast. Kort del av soil i kjeller kan være utkoblet.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløp kan være fra 90-tallet eller nyere. Ser også ut som det er skiftet under kjellergulvet grunnet istøpt slisse og med plastsluk under skyllekum. Ukjent angående utside grunnmur.	
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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Avløpsrør kan være skiftet i 2006 i forbindelse med oppgradering av baderom i 2. etg. Ikke bekreftet, men ser ikke gamle ut.	

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Stikkledning av plast med ny stoppekran i kjeller. Innvendige vannrør av kobber. Kort del plast på vaskerom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør skiftet sider byggeår. kan være skiftet noe i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2006 og vaskerom i 2023.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
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

Rørene vurderes ut i fra å være fra etter ca. 2006 hvor det ikke kan utelukkes være mindre partier eldre rør.

6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Anlegget skiftet til automatsikringer hvor det ellers har vært en del endringer i forbindelse med tilbygging og ellers oppgradering av innvendige overflater. Bygd vinterhage og installasjon garasje.	
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-2

Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999, men ikke på alt. Har ikke vært utført kontroll siden 2008. Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har delvis et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.23 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Med varmpumpe luft/luft montert i 2015.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent angående service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Varmepumpe fungerer som ønsket, men en service anbefales om det ikke har vært utført.	

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Plassert i kjeller.	
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
Plassert i rom med sluk.	

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering og avtrekk fra våtrom/kjøkken.	

Dagens løsning fungerer som ønsket.

6.26 Våtrom: Vaskerom.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Rommet oppgradert i 2019 med nye veggplater og utstyr.
Med eldre gulvbelegg som ble malt.
Oppvarming av panelovn.

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)? Nei

Er det 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

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Er ca. 8 mm.

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? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

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

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
Nedre ende veggplater ikke forseglet nedre ende, men mindre betydning som vaskerom.

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Med tilkobling for vaskemaskin, servantskap og med toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Ikke noe å bemerke.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test, men ikke målt effekt.

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 kottrom under trapp.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.27 Våtrom: Bad.**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Rommet er iflg tidligere prospekt oppgradert i 2006 med nytt gulv med varme med fliser over, flis og malt panel som vegger og malt panelte himling.

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)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Med lokalt fall i begrenset dusjområde på ca. 5 mm. Avgrenses i tillegg med en fliskant. Fall i forhold sluk og gulv ved dør tilstrekkelig på ca. 30 mm.

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

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?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Med servantskap, dusjnise og toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Vifte startet ved test, men rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

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 garderobeskap. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Ikke mulig med hulltaking i område mest utsatt for fullt grunnet mot nabo.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant