

Johan Wiiks veg 5 7802 NAMSOS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1974

BRA: 185 m²

BRA-i: 185 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

1

TG-2

19

TG-3

7

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32023>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører: Vinduer

Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det er sprekk i vindusglass på kjellervinduer.

Enkelte vinduskarmer har slitasje. På vinduer fra byggeår i koblet glass er det uttørkede og løse kittfalsler.

Enkelte vinduer er tunge å betjene. Kjøkkenvinduet lot seg ikke åpne under befaringen.

Anbefalte tiltak

Vinduer fra byggeår/vinduer i dårlig tilstand må skiftes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30 mm.

Det er i enkelte områder knirk i gulvet.

Det er synlige fuktmerker i takpanel i kjeller ved avløp fra overliggende vaskerom. Det måles i innvendig panel skadelig fukt.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Stipulert kostnad gjelder ytterligere undersøkelser for å få kartlagt årsak og omfang av skader vedr. fukt.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres fukt i etasjeskille rundt vannrør under vaskerom som kan skyldes utettheter i rør uten at dette lot seg bekrefte eller avkrefte under befaringen.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser vedr. påvist fukt er påregnelig for å stadfeste tilstand. Stipulert kostnad gjelder ytterligere undersøkelser vedr. avvik/fukt.

Ved oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Vannledninger

Oppsummering

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

Det registreres fukt i etasjeskille rundt vannrør under vaskerom som kan skyldes utettheter i rør uten at dette lot seg bekrefte eller avkrefte under befaringen.

Stoppekran er plassert i uinnredet kjellerrom.

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

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser vedr. påvist fukt er påregnelig for å stadfeste tilstand. Stipulert kostnad gjelder ytterligere undersøkelser vedr. avvik/fukt.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom/kjøkken.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom uten å påvise skader på kontrollert sted.

Det gjøres oppmerksom på fuktskader i baderomsplater uten at det ble målt skadelig fukt under befaringen.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

Det registreres fukt og skader i tilknytning til våtrommet og hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fukt er påregnelig. Vaskerommet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det registreres manglende toppliste på deler av grunnmursplasten som er synlig over terrenget.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Kan tyde på kapillæroppslag fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Enkelte kjellervinduer ligger spesielt utsatt til for tilsig av overflatevann.

Anbefalte tiltak

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.

Vinduer som ligger utsatt til for overflatevann må skjermes bedre mot tilsig.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlekket, utvendig delvis skjult bak plater / busker og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekk i grunnmur / innvendig delevegg mot kjellerstue, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue.

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

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon som ikke lot seg påvise under inspeksjonen.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det er viktig å utbedre fuktproblemer i kjelleren så snart som mulig for å unngå skade på bygningen og forbedre innendørs luftkvalitet.

Balkong, terrasse, platting: Balkonger

Oppsummering

Det registreres enkelte slitasjemerker i overflater og rekkverk.

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak

Overflater og rekkverk bør rengjøres og overflatebehandles.

Balkong, terrasse, platting: Utvendig trapp

Oppsummering

Høyden på rekkverket er for lavt, og åpninger i rekkverk er for store.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør monteres iht. krav.

Vinduer og dører: Dører

Oppsummering

Det er værslitt overflate i dørblad på balkongdør fra 1995.

Det er en liten utetthet i tettelist over terskel på hovedytterdør.

Anbefalte tiltak

Balkongdør fra 1995 bør overflatebehandles. Tettelister på hovedytterdør ettergås.

Yttervegger

Oppsummering

Vegger har synlig skjevhet/ helling i carport.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning i carport.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Råteskadet trekledning i carport må skiftes ut.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerker og svertesopp i undertaket. Forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det registreres svertesopp i undertak. Missfarging i overflater og fukt i konstruksjonen kan blant annet skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig dampspørre/ luftlekkasjer fra oppholdsrom.

Det registreres symptomer på aktivitet etter mus på loftet ved pipe.

Anbefalte tiltak

Det bør utføres ytterligere undersøkelser vedr. tegn til aktivitet etter mus på loftet for å kartlegge omfang / eventuelle skader.

Inspeksjoner ved jevne mellomrom bør utføres å inngå som et naturlig vedlikeholdstiltak.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrennekroker og renneskjøter. Det er nedbøy/svikt i takrenner på carport.

Anbefalte tiltak

Avvik må utbedres for å sikre god / kontrollert avrenning fra yttertaket.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det er en skjevhet i konstruksjonen over carport.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales med bakgrunn i påvist skjevhet over carport.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres løst belegg og rust i takplater.

Kontrollen er kun utført fra stige. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Metallplater med underlagspapp og lekter har trolig passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Påviste skader må utbedres.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv. Avstandskravet er 30 cm foran ilegget på ovn.

Det er ikke forskriftsmessig takstige/stigetrinn slik at pipa er kun innsisert fra stige.

Anbefalte tiltak

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

Det bør monteres ildfast plate under ildsted. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det er enkelte skader etter vannsøl i overflater på innredningen.

Det er knirk i kjøkkengulvet.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales en oppgradering/tiltak på innredning og overflater for å lukke avvik.

Oppsummering av avtrekk

Frontdeksel på avtrekksviften har skade, men funksjon/sug i avtrekkskanal blir vurdert tilfredsstillende..

Anbefalte tiltak avtrekk

Det bør monteres nytt avtrekk over stekesonen.

Toalettrom

Oppsummering

Klosettet er løst og må festes bedre til gulv.

Det er knirk i gulvet, tapet mangler i et begrenset område ved vindu.

Anbefalte tiltak

Avvik bør lukkes.

Trapp

Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10 cm.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiller slik at åpningen ikke overstiger 10 cm.

Elektrisk

Oppsummering

Det er kun fremlagt samsvarserklæring for installasjon av ny strømmåler.

Enkelte lysbrytere og ledninger er ikke tilstrekkelig festet.

Elanlegget er i hovedsak fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon, med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

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

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Oppsummering

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggesaksgodkjente tegninger

Hobbyrom og disponible rom i kjeller er innredet og tatt i bruk som gang, soverom og kjellerstue. Soverom ved stue er inkl. i arealet på stue, trappenedgang til kjeller er flyttet i 1.etg.

Boligen er ikke i henhold til godkjente tegninger. Det anbefales å ta kontakt med byggesakskontoret for en uttalelse.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra kjeller. Vindu i etasjen er for små som rømningsvinduer.

Vinduer i kjeller er for små i forhold til krav til dagslys.

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

Eldre brannslukningsapparat, volum på apparatet er ikke tilfredsstillende.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.6.2025

Rapportdato
23.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Einar Bolkan, dødsbo**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Jørn Rune Bolkan**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Frode Kvaløseter** Telefon: **92208459**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag** Epost: **frode.kvaloseter@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:
Byggmester/takstmann

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Johan Wiiks veg 5, 7802 Namsos**

Kommunenr:	5007	Gårdsnr:	14	Bruksnr:	22	Festenr:	151
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1974 - Matrikkelrapport						
Boligtype:	Enebolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	88	88	0	0	0
1. etasje	97	97	0	0	25
Totalt m²	185	185	0	0	25

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	88	48	40	Gang, soverom og kjellerstue.	Uinnredet kjeller.
1. etasje	97	97	0	Vindfang, gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, vaskerom og wc.	
Totalt m²	185	145	40		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er synlig bruk av grunnmursplast rundt deler av bygningen. Hvorvidt det har blitt utført tiltak på dreneringen siden byggeåret er for undertegnende ukjent.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Det registreres manglende topplst på deler av grunnmursplasten som er synlig over terrenget. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Kan tyde på kapillæroppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden. Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Enkelte kjellervinduer ligger spesielt utsatt til for tilsig av overflatevann.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
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. Vinduer som ligger utsatt til for overflatevann må skjermes bedre mot tilsig.	

6.2 Grunnmur og fundament

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

Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Grunnmur i lettklinkerblokker med pusset overflate.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet, utvendig delvis skjult bak plater / busker og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng. Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekke i grunnmur / innvendig delevegg mot kjellerstue, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Rom under terreng er en delvis innredet kjeller.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under fargrensens for utvikling av skader. Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon som ikke lot seg påvise under inspeksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det er viktig å utbedre fuktproblemer i kjelleren så snart som mulig for å unngå skade på bygningen og forbedre innendørs luftkvalitet.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Balkonger

Type	Balkong
Det er etablert en luftbalkong foran soverom og en balkong foran stue. Sistnevnte gar adkomst / trapp ned til hage.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
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-2	
Det registreres enkelte slitasjemerker i overflater og rekkverk.	
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflater og rekkverk bør rengjøres og overflatebehandles.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Utvendig trapp

Type	Annet
Det er montert trapp i strekkmetall foran hovedytterdør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Høyden på rekkverket er for lavt, og åpninger i rekkverk er for store.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk bør monteres iht. krav.	

6.6 Vinduer og dører: Dører

Beskrivelse	
Malt hovedytterdør i 2-lags glass og malte balkongdører i 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongdør på soverom skiftet i 1995, hovedytterdøri 2005, nyere balkongdør på stue med ukjent produksjonsår.	
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?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det er værslitt overflate i dørblad på balkongdør fra 1995.	
Det er en liten utetthet i tetteliste over terskel på hovedytterdør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Balkongdør fra 1995 bør overflatebehandles. Tettelister på hovedytterdør ettergås.	

6.7 Vinduer og dører: Vinduer

Beskrivelse	
Vinduer har koblede glass og vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er skiftet vindu på kjøkken og på det ene soverommet i 1995. Fastkarmvinduer på stue er skiftet i 2005.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-3**

Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det er sprekk i vindusglass på kjellervinduer.

Enkelte vinduskarmer har slitasje. På vinduer fra byggeår i koblet glass er det uttørkede og løse kittfalsler.

Enkelte vinduer er tunge å betjene. Kjøkkenvinduet lot seg ikke åpne under befaringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer fra byggeår/vinduer i dårlig tilstand må skiftes.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

6.8 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning

Veggkonstruksjoner i bindingsverk utvendig kledd med stående tømmermannspanel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

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

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

Vegger har synlig skjevhet/ helling i carport.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning i carport.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Råteskadet trekledning i carport må skiftes ut.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Kaldtloft

Det er etablert et kaldtloft. Adkomst til loftet er via en uisolert luke med skyvestige.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerker og svertesopp i undertaket. Forholdene vurderes å være gamle forhold. Det registreres svertesopp i undertak. Missfarging i overflater og fukt i konstruksjonen kan blant annet skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig dampsperre/ luftlekkasjer fra oppholdsrom. Det registreres symptomer på aktivitet etter mus på loftet ved pipe.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør utføres ytterligere undersøkelser vedr. tegn til aktivitet etter mus på loftet for å kartlegge omfang / eventuelle skader. Inspeksjoner ved jevne mellomrom bør utføres å inngå som et naturlig vedlikeholdstiltak.	

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner og nedløp i metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent oppgraderingsår.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrennekroker og renneskjøter. Det er nedbøy/svikt i takrenner på carport.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Avvik må utbedres for å sikre god / kontrollert avrenning fra yttertaket.	

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?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det er en skjevhet i konstruksjonen over carport.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser anbefales med bakgrunn i påvist skjevhet over carport.	

6.12 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Taket er tekket med metallplater.	
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent oppgraderingsår.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har takkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres løst belegg og rust i takplater.	
Kontrollen er kun utført fra stige. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.	
Metallplater med underlagspapp og lekter har trolig passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste skader må utbedres.	

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
----------------------------	----

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger. Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent. Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Kjellergulv er støpte. Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30 mm. Det er i enkelte områder knirk i gulvet. Det er synlige fuktmerker i takpanel i kjeller ved avløp fra overliggende vaskerom. Det måles i innvendig panel skadelig fukt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.	
Stipulert kostnad gjelder ytterligere undersøkelser for å få kartlagt årsak og omfang av skader vedr. fukt.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Det er etablert en elementpipe innvendig pusset og forblendet med teglstein.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert en vedovn på stue og en vedovn i kjellerstue.	
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 stige
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv. Avstandskravet er 30 cm foran ilegget på ovn.	
Det er ikke forskriftsmessig takstige/stigetrinn slik at pipa er kun inspisert fra stige.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	
Det bør monteres ildfast plate under ildsted. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.	

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Det er enkelte skader etter vannsøl i overflater på innredningen.	
Det er knirk i kjøkkengulvet.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det anbefales en oppgradering/tiltak på innredning og overflater for å lukke avvik.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er etablert mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Frontdeksel på avtrekksviften har skade, men funksjon/sug i avtrekkskanal blir vurdert tilfredsstillende..	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det bør monteres nytt avtrekk over stekesonen.	

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Hobbyrom og disponible rom i kjeller er innredet og tatt i bruk som gang, soverom og kjellerstue. Soverom ved stue er inkl. i arealet på stue, trappenedgang til kjeller er flyttet i 1.etg. Boligen er ikke i henhold til godkjente tegninger. Det anbefales å ta kontakt med byggesakskontoret for en uttalelse.	
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 det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra kjeller. Vindu i etasjen er for små som rømningsvinduer. Vinduer i kjeller er for små i forhold til krav til dagslys.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende brannslukkerutstyr
Eldre brannslukningsapparat, volum på apparatet er ikke tilfredsstillende.	
Er det skader på røykvarsler?	Nei

6.18 Toalettrom

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

Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Klosettet er løst og må festes bedre til gulv.	
Det er knirk i gulvet, tapet mangler i et begrenset område ved vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Avvik bør lukkes.	

6.19 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Åpninger i rekkverket er over 10 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10 cm.	

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i plast.	

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør TG-3	
Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres fukt i etasjeskille rundt vannrør under vaskerom som kan skyldes utettheter i rør uten at dette lot seg bekrefte eller avkrefte under befaringen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser vedr. påvist fukt er påregnelig for å stadfeste tilstand. Stipulert kostnad gjelder ytterligere undersøkelser vedr. avvik/fukt. Ved oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Synlige vannrør i kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

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

Det registreres fukt i etasjeskille rundt vannrør under vaskerom som kan skyldes utettheter i rør uten at dette lot seg bekrefte eller avkrefte under befaringen.

Stoppekran er plassert i uinnredet kjellerrom.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser vedr. påvist fukt er påregnelig for å stadfeste tilstand. Stipulert kostnad gjelder ytterligere undersøkelser vedr. avvik/fukt.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom/kjøkken.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

6.22 Elektrisk

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

Nei

Type sikringer

Skrusikringer

Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer. Det er montert automatisk strømmåler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Hovedtyngden av anlegget er fra opprinnelig byggeår. Det ble montert ny strømmåler i 2018.

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?

Ja

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Ikke besvart

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Det er kun fremlagt samsvarserklæring for installasjon av ny strømmåler.

Enkelte lysbrytere og ledninger er ikke tilstrekkelig festet.

Elanlegget er i hovedsak fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon, med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

6.23 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Det er montert luft til luft varmpumpe på stue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Varmepumpe installert i 2009.

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

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

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall	
Bereder er fra byggeår	
Størrelse	
200 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 ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp. Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og klaffventiler på vegger.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventileringen av boligen blir vurdert tilfredsstillende.	

6.26 Våtrom: Bad

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom uten å påvise skader på kontrollert sted. Det gjøres oppmerksom på fuktskader i baderomsplater uten at det ble målt skadelig fukt under befaringen.	

Anbefalte tiltak	
Badet må totalrenoveres.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.27 Våtrom: Vaskerom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Det registreres fukt og skader i tilknytning til våtrommet og hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fukt er påregnelig. Vaskerommet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.28 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant