



[Sjekk gyldighet på rapport](#)

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Nøtteberget 25
7512 STJØRDAL
5035/32/0/26/0/0

Rapportdato

06.06.2025

TG 0		2
TG 1		8
TG 2		15
TG 3		1
TG IU		1

NØTTEBERGET 25 - 5035/32/0/26/0/0

Befaring utført den 29.04.2025 av:



Nicholas Lyngmo
Lyngmo Eiendom og
Takst

Skolevegen 1
7560
Vikhammer

+4799490949
nicholas@lyngmo-
eiendomogtakst.no



Medlem av
NITO





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har mindre 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



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



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.

NØTTEBERGET 25 - 5035/32/0/26/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

NØTTEBERGET 25 - 5035/32/0/26/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befarringsdato.



Om boligen

Adresse: Nøtteberget 25 , 7512, STJØRDAL

Matrikkel: 5035/32/0/26/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1989

Tomt: 305.20 m²

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Tor Anders Knai

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig med sokkel oppført i trekonstruksjon over grunnmur av lettklinkerblokker. Utvendig fasade med liggende kledning av tre. Saltaksform tekket med takstein. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er funnet avvik ved bad, det er ellers ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Bad i 1.etg er renovert 2014. Vaskerom i sokkel er renovert i 2014. Gang, stue og kjøkken er overflater pusset opp i 2014. El-anlegget ble oppgradert på kjøkken, stue og gang i forbindelse med oppussing i 2010, hvor det bl.a. ble lagt oppto nye kurser til nytt kjøkken, samt flere stikkontakter (skjult, gjort) i nevnte rom. El-anlegget på bad ble oppgradert i 2013 og på vaskerommet i 2014 i forbindelse med renovering av disse rommene.

Øvrig informasjon om oppdraget

Det medfølger garasje til boligen. Denne er kun arealmålt, ikke tilstandsvurdert.

NØTTEBERGET 25 - 5035/32/0/26/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Sokkel			
Primærrom 66 m ²	Sekundærrom 10 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 76 m ²	BTA 170 m ²
Beskrivelse primærrom Gang, vaskerom, bad, 2 soverom og stue		Beskrivelse sekundærrom Bod	
Etasje 1			
Primærrom 80 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 80 m ²	BTA 88 m ²
Beskrivelse primærrom Vindfang, gang, bad, soverom, stue og kjøkken		Beskrivelse sekundærrom	
Totalt areal			
Primærrom 146 m ²	Sekundærrom 10 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 156 m ²	BTA 258 m ²

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Sjakter, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er en del av boligens BRA (bruksareal) og medregnet i boligens totalt BRA. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

NØTTEBERGET 25 - 5035/32/0/26/0/0

Sokkel			
BRA-i 76 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 7 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang, bod, vaskerom, bad, 2 soverom og stue	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Hellebelagt uteområde

Etasje 1			
BRA-i 80 m ²	BRA-e 21 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 33 m ²
Beskrivelse av BRA-i Vindfang, gang, bad, soverom, stue og kjøkken	Beskrivelse av BRA-e Ekstern garasje	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Veranda og terrasse

Sum areal			
BRA-i 156 m ²	BRA-e 21 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 40 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 177 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealet er målt på stedet med laser. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Sjakter, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er en del av boligens BRA (bruksareal) og medregnet i boligens totalt BRA. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. BTA er beregnet. Bodarealer som er medregnet i rapporten er som følge av opplysninger gitt av selger, det er ikke kontrollert om arealene er tinglyst på seksjon/eier. Det oppfordres ytterligere undersøker ang dette.



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

Grunnmur / fundamenter: Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Noe riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser anbefales. Grunnmuren bør holdes jevnlig under oppsyn for utvikling av sprekker.

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i sokkel som må undersøkes i sammenheng med drenering og utvendig fuktsikring. Manglende toppliste på utvendig knotteplast ble avdekket. Hyppigere intervall for gjennomspyling og kontroll av drenerør må påregnes. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Rom under terreng: Sokkel har vegger mot grunnen som er utforet og kledd på innsiden. Det er målt forhøyde fuktverdier i utforede vegger på bod. Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinerings av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering. Vaskerom er renoveret i nyere tid og det forutsettes at veggkonstruksjonen er oppført med dagens tekniske anbefalinger, ikke mulig med hulltaking/fuktmåling pga rommets funksjon.

Radonsikring: TG 2: Det er ikke utført måling av radon i boligen. I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Yttervegger / fasader: Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er teknisk dårligere enn dagens krav. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Selger har observert bruk av musebånd under ytterkledning, i forbindelse med at arbeid på verandaen medførte demontering av et kledningsbord. Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader. Det må påregnes vedlikehold/overflatebehandling da det er flassing av maling flere steder.

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen og disse fungerte tilfredsstillende mtp alder. Det må påregnes økt vedlikehold og utskifting av enkelte vindusglass/vinduer vil være påregnelig i tiden som kommer. Tilstandsgrad settes ut fra de eldre vinduene.

Veranda : Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Noe etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Søyler som støtter opp veranda er i direkte kontakt med grunn og er utsatt for fukt, dette forkorter levetiden.

Loft: Det er ikke påvist løsning for ventilering av kaldloft. Isolasjon er lagt helt ut mot raft og stenger evt lufting derfra. Det anbefales ytterligere undersøkelser og tiltak vedrørende lufting. Det er mye innbo lagret på kaldloft, dette kan begrense lufting og anbefales holdt til et minimum. Pga mye innbo på kaldloft ved befaring, hindret dette en full undersøkelse av arealet. Det anbefales ytterligere undersøkelser når arealet er tømt.

Taktekking og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt. Det registreres stedvis værslitasje og avflassende maling på vannbord.

Bad, sokkel - Totalvurdering av overflater: Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Tilstandsgraden settes pga fallforhold som ikke tilfredsstiller dagens krav til fallforhold på gulv i våtrom.

Bad, sokkel - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det er gjennomføringer i gulv som ikke har tilstrekkelig ført opp membran (avløp for toalett). Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Bad, sokkel - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærustyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen

lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Det er ikke opprettet tilluft fra tilstøende rom for tilstrekkelig ventilering av badet.

Vaskerom, sokkel - Totalvurdering av overflater: Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Tilstandsgraden settes pga fallforhold som ikke tilfredsstiller dagens krav til fall på gulv i våtrom. Det skal være minimum 25mm høydeforskjell fra topp overflate ved sluk til topp overflate ved dørterskel.

Gulv på grunn : Avvik i planhet på over 15mm. Tilstandsgraden gis med bakgrunn i standardens krav godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rettes opp. Dette vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i bolig som denne.

Kjøkken: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Drypplekkasje fra avløpsrør under kjøkkenvasken.

1

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

Bad, 1.etg - Totalvurdering av overflater: Ingen skader utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Det er motfall på gulv, slik at evt lekkasjevann utenfor dusjsone ikke vil lede direkte til sluk.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

1

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Vaskerom, sokkel - Totalvurdering av fuktsøk: Badet belastes ikke med vann direkte på overflater.

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?

03.06.2025

NØTTEBERGET 25 - 5035/32/0/26/0/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggesgodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 14.06.1988.

Følgende avvik/ endringer er funnet:

Bod i sokkel er innredet og brukes i dag som stue.

Denne endringen er søknadspliktige og må derfor godkjennes av byggesakskontoret før man har tillatelse til å benytte rommet slik det er utformet på befaringen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt brukstillatelse datert 16.11.1989

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei



Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Lettklinkerblokker

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Ja

Kommentar:

Innvendig er vegger stort sett igjenkledd og begrenser mulighet for inspeksjon.

Ved visuell kontroll utvendig observeres det sprekker i pusslag.

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

Noe riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser anbefales.

Grunnmuren bør holdes jevnlig under oppsyn for utvikling av sprekker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Noe riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser anbefales.

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplst?

Ja

Kommentar:

Det er synlig grunnmursplast, men det observeres ikke bruk av topplst.

Er det terrengfall fra grunnmur?

Nei

Kommentar:

Det er skrående terreng på sider av bolig og relativt flatt på fram/bakside av bolig.

TEK 17 preakspetert ytelse:

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggene og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Kommentar:

Takvann er ført ned og koblet på overvannsledninger.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:

Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i sokkel som må undersøkes i sammenheng med drenering og utvendig fuktsikring.

Manglende topplst på utvendig knotteplast ble avdekket.

Hyppigere intervall for gjennomspyling og kontroll av drensør må påregnes.

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Er det ikke montert topplst vil luftespalten kunne bli fylt med jord og humus og vannet blir stående og "trykke" mot muren, samtidig vil regn på muren stadig renne ned og fylle på. Knotteplastens funksjon som kappilærbrytende sjikt vil dermed i vesentlig grad forringes.

Levetid:

⚠ Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1-5 år.

⚠ Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20-60 år.

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?

Ja

Er det oppforede gulv?

Nei

Er det etablert fuktsikring?

Nei

Er det synlige tegn til fukt?

Nei

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking, ingen synlige tegn til skader.

Det er utført fuktmåling i treverket på utlektet vegg på bod i sokkel. Det registreres fuktverdier på 17,2 vektprosent.

Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst.

Er rommet ventilert?

Ja

Kommentar:

Naturlig ventilering.

Totalvurdering av rom under terreng**Kommentar:**

Sokkel har vegger mot grunnen som er utforet og kledd på innsiden.

Det er målt forhøyde fuktverdier i utforede vegger på bod.

Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.

Vaskerom er renovert i nyere tid og det forutsettes at veggkonstruksjonen er oppført med dagens tekniske anbefalinger, ikke mulig med hulltaking/fuktmåling pga rommets funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales på generelt grunnlag å la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

Kommentar:

Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger.

Totalvurdering av radon**Kommentar:**

TG 2: Det er ikke utført måling av radon i boligen.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Fasade

Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er teknisk dårligere enn dagens krav.

Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår.

Selger har observert bruk av musebånd under ytterkledning, i forbindelse med at arbeid på verandaen medførte demontering av et kledningsbord.

Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

Det må påregnes vedlikehold/overflatebehandling da det er flassing av maling flere steder.

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

⚠ Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass datert 1989.

Generell beskrivelse av dører

Innvendige dører av heltre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Balkongdør, ytterdør og utgangsdør fra sokkel datert 2016/17.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen og disse fungerte tilfredsstillende mtp alder.

Det må påregnes økt vedlikehold og utskifting av enkelte vindusglass/vinduer vil være påregnelig i tiden som kommer. Tilstandsgrad settes ut fra de eldre vinduene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Vindu på bad i 1.etg har en del oppsprekking i karm innvendig og bør overflatebehandles.

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Kommentar:

Rekkverk er 98cm, dette er under dagens høydekrav med minimumshøyde på 100cm over ferdig dekke.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje.

Noe etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Søyler som støtter opp veranda er i direkte kontakt med grunn og er utsatt for fukt, dette forkorter levetiden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Overflatebehandling av rekkverk og tiltak vedrørende søyler slik at de ikke står i direkte kontakt med grunnen.

Levetid:

⚠ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.



Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Kaldloft, På taket

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivarettatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?

Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Nei

Er konstruksjonen innsisert?

Ja

Kommentar:

Innvendig loft.

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft**Kommentar:**

Det er ikke påvist løsning for ventilering av kaldloft. Isolasjon er lagt helt ut mot raft og stenger evt lufting derfra. Det anbefales ytterligere undersøkelser og tiltak vedrørende lufting.

Det er mye innbo lagret på kaldloft, dette kan begrense lufting og anbefales holdt til et minimum.

Pgar mye innbo på kaldloft ved befaring, hindret dette en full undersøkelse av arealet. Det anbefales ytterligere undersøkelser når arealet er tømt.

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Takstein er malt opp.

Inspisert fra:

På selve taket

Taktekking:

Takstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Ja

Kommentar:

Det er større fukt-/råteskader på vindskier/vannbord og disse må skiftes.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt. Det registreres stedvis værslitasje og avflassende maling på vannbord.

Levetid:



Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.



Normalt forventet levetid på underliggende membran: 30 år.



Normal intervall for utskiftninger av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20-40 år.



Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.



Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.



Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Selger informerer at disse er skiftet.

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.

Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.

Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.



Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.



Gjennomsnittlig levealder: Plastrenner: 10 - 15 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Renovert 2003.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp slukrist. Det bemerkes at totale høydeforskjell på 25mm er ivarettatt, men at fallforhold på gulv og i dusjsone ikke er iht dagens standard.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Tilstandsgraden settes pga fallforhold som ikke tilfredsstiller dagens krav til fallforhold på gulv i våtrom.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

Det er gjennomføringer i gulv som ikke har tilstrekkelig ført opp membran(avløp for toalett).

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Levetid:



Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.



Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.



Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.



Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal brukslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er sentralavtrekk og etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

Gulvmontert toalett, Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg, Vegghengt servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Det er ikke opprettet tilluft fra tilstøtende rom for tilstrekkelig ventilering av badet.

NØTTEBERGET 25 - 5035/32/0/26/0/0

Levetid:

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

! Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

! Antatt normal levetid for kobberør 25-50 år.

! Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen.

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Etablering av tilluft fra tilstøtende rom.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Renovert 2013.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate på slukrist.

Totalt ble det målt 8mm fra topp dør til sluk.

Totalvurdering av overflater**TG 2** **Kommentar:**

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Tilstandsgraden settes pga fallforhold som ikke tilfredsstiller dagens krav til fall på gulv i våtrom.

Det skal være minimum 25mm høydeforskjell fra topp overflate ved sluk til topp overflate ved dørterskel.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.



Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk under servantskap.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Det er besiktiget i sluk på badet uten og se noen klare tegn til bruk av membran eller mansjett. Dette kan være at membranen kan være tørket ut, det kan være for mye skit og lort eller at mureren har skjært av mansjett og membran helt inntil klemring så det ikke synes. Men etter fuktsøk og en visuell besiktelse er det ingenting som indikerer at det ikke foreligger membran og mansjett.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1 

Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Levetid:



Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.



Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.



Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.



Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Det bemerkes at denne spalten er i minste laget og bør økes til minimum 15mm for å sikre tilstrekkelig ventilering av rommet.

Sanitærutstyr:

Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU 

Kommentar:

Badet belastes ikke med vann direkte på overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

NØTTEBERGET 25 - 5035/32/0/26/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Renovert 2014.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Nei

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk.

Den totale høydeforskjellen på minimum 25mm fra overflate ved dørterskel til sluk er ivaretatt.

Lokale fallforhold i dusjsone er ivaretatt.

Det er imidlertid feil fall på baderomsgulv utenfor dusjsone med fall fra dusjsone mot dørterskel.

Totalvurdering av overflater

TG 3 

Kommentar:

Ingen skader utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Det er motfall på gulv, slik at evt lekkasjevann utenfor dusjsone ikke vil lede direkte til sluk.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.



Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1 

Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Levetid:



Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.



Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.



Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.



Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal brukslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørbled og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant, Vegghengt toalett

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.



Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.



Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.



Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen.

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

NØTTEBERGET 25 - 5035/32/0/26/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Det er målt mellom 15-20mm avvik i planhet totalt for sokkel.

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Avvik i planhet på over 15mm.

Tilstandsgraden gis med bakgrunn i standardens krav godkjente måleavvik.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet rettes opp.

Det vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i bolig som denne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Dersom boligen skal renoveres en gang, bør man vurdere tiltak.

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.



Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Ja

Kommentar:

Åpen utførelse med sikkerhetslist under trinn, manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Normal slitasjegrad på trapp med tanke på alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere fastmontert håndløper på vegg.

Levetid:



Normalt intervall for maling/lakking av innvendig trapp er 5-9 år.



Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med profilerte fronter og heltre benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator, Kjøleskap, Mikrobølgeovn, Kaffemaskin, Fryser

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Drypplekkasje fra avløpsrør under kjøkkenvasken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Utbedring av drypp fra avløpsrør under kjøkkenvask.

Det bemerkes at komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.



Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkopplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Varmepumpe

Ventilasjon:

Sentralavtrekk

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk. Berederen er datert 2014 og rommer 200 liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk.

Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Det ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Sentralt/mekanisk avtrekk over stekesone.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i bod i sokkel.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er gjort arbeid i forbindelse med renovering av våtrom og oppussing av stue/kjøkken.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det ligger samsvarserklæring inne i skapet for:

- opplegg av ny kurs for varmepumpe
- installasjon på vaskerom
- renovering av stue/kjøkken
- gulvvarme i vindfang

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

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

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert 2014 og er tilkoblet i stikkontakt.

I 2014 kom det nye krav, der hvor at nye varmtvannsberedere

som monteres over >1500W skal fast tilkobles. NEK400:823.55

Utskifting av varmtvannsbereder kan defineres som vedlikehold ("likt mot likt"), og kravene fra da installasjonen var ny kan legges til grunn for utskiftingen. Dette betyr at det ikke er et absolutt krav om fast tilkobling ved bytte av varmtvannsbereder, men anbefales sterkt.

For nye installasjoner og større endringer (som f. eks. ny kurs til varmtvannsbereder) er det krav til fast tilkobling, eller industrikontakt montert utilgjengelig for barn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Selger opplyser:

Det lokale eltilsyn utførte kontroll av elektrisk anlegg 22.9.2015. Det ble ikke funnet noen feil eller mangler.
