

Maribovegen 40

7820 SPILLUM

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1963

BRA: 254 m²

BRA-i: 254 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27351>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Bygningsdelen var snødekt på befaringsdagen, og ikke tilgjengelig for kontroll.

Det er krakelert maling i konstruksjon over markterrasse, synlige fuktmerker i takplater på vaskerom med indikasjon på lekkasje ved overflatesøk.

Rekkverkshøyden er målt til 80 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Ny membran / tettesjikt må etableres. Det må samtidig påses at fall med tilstrekkelig avrenning av overflatevann på balkongen oppnås.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

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 glass på et kjellervindu.

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Karmer er værslitte.

Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Det er ufullstendig innpussing / omramming på enkelte kjellervinduer.

Anbefalte tiltak

Påkostninger med vedlikehold, en fortløpende utskifting av vinduer er påregnelig. Spesielt gjelder dette vinduer fra byggeår.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Det er synlige skader i takrenner og nedløp fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Deler av bygningsdelen med svikt må byttes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det er indikasjoner som tilsier brudd/skade i avløpsrør under innbygd badekar i 1.etg.

Anbefalte tiltak

Før badekar på bad benyttes må avløpsrør kontrolleres for skader i det aktuelle område.

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

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad/wc 1.etg

Oppsummering

Eldre bad med flislagte overflater utstyrt med servantskap, innbygd badekar, dusjkabinett og klosett. Blant flere forhold registreres skader i flis.

Det registreres fukt og skader i tilknytning til våtrommet under nedsenket badekar, synlig fra kjeller. Hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Dusjrom

Oppsummering

Dusjrom med belegg på gulv og våtromsplater. Utstyrt med dusjgarnityr. Blant flere forhold registreres utettheter i skjøt/overganger i gulvbelegget. Våtromsplater er ikke klemt, det er åpning mellom plater og oppbrett på gulvbelegget. Dusjing, videre bruk frarådes i påvente av en renovering.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom uten å registrere symptomer på fuktskader.

Anbefalte tiltak

Dusjrommet må renoveres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

Vaskerom i enkel standard med flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Utstyrt med skyllekum, servantskap og opplegg for vaskeamskin. Blant flere forhold registreres utettheter i overgangen mellom gulv og vegger og løse takplater med fuktskader.

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet må renoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. Det er skadelig fukt i enkelte vegger av tre mot grunnmur. Hvorvidt dette skyldes fuktproblemer før ny drenering ble lagt, eller ikke er uvisst. Påviste fuktverdier og symptomer kan ha sammenheng med kondensering og kapillære oppsug rundt innvendige vegger, ikke svikt i drenering.

Terreng rundt boligen er i enkelte områder tilnærmet flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Ytterligere undersøkelser / observasjoner over tid må utføres for full visshet rundt tilstand.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng. Det registreres innvendig på overflater i bod sprekkeformasjoner i murpuss over treullfibersementplater. Hvorvidt sprekker er i puss eller mur ble ikke kartlagt under befaringen.

Utvendig er det enkelte sår slitasje i overflater.

Anbefalte tiltak

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

Støttemur

Oppsummering

Det registreres skjevhet/ retningsavvik ved inngangsdør til underetasjen som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på kjellerstue. Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring. Det ble ikke målt skadelig fukt i hulltakingen. Ved piggmåling i utlektet vegg på bod 3 (tidligere kjølerom) ble det målt skadelig fukt. Videre ble det i andre deler av etasjen registrert fuktskjolder i panel på vegger over gulv, mineralutslag og løs tapet. Dette gir klare indikasjoner på tilførsel av fukt via gulv og grunnmur.

Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser på utføres for å stadfeste omfanget av mulige skjulte skader før ny oppbygging/egnede tiltak vurderes og iverksettes.

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

Vinduer og dører: Dører

Oppsummering

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

Det registreres harde tettelisten som pga. dette tetter dårlig. Det er ikke montert tettelisten i bi-inngangsdører.

Det er synlig opptrekk av fukt i panel på balkongdøren.

Anbefalte tiltak

Bi-inngangsdører og balkondører bør skiftes.

Yttervegger

Oppsummering

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

Det er mangelfull mustetting ut mot ytterhjørner/ hjørnekasser på kontrollert punkt.

Kledningen har stevis sprekkdannelse og opptrekk av fukt i endeved.

Det registreres i enkelte partier blærer i overflatebehandling/malingen. Skyldes trolig tidligere behandling med linolje.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold av fasader der enkelte deler skiftes er påregnelig.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Med bruk av fuktmåler på kaldtloft, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det måles ingen skadelig fukt rundt fuktmerker i skråkledd himling på stue. Årsak / tilstand på konstruksjonen er ikke mulig å vurdere nærmere uten inngrep / åpninger.

Anbefalte tiltak

Pga. alder og usikkerhetsmoneter rundt brukstid og tilstand på utvendige tetteskjikt ol. bør jevnlig tilsyn vises, avvik holdes under observasjon.

Adkomst til blindrom over inngangspartiet bør etableres, slik at tilstand kan fastsettes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

Det registreres knirk i enkelte gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Det er eldre fuktmerker i takpanel opp mot etasjeskille på bod 2.

Anbefalte tiltak

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

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

Ildsted/Skorstein: Tilbygg

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Det registreres sotvann / rennmerker under sotluke på stue.

Pipa er innkledd på en side mot soverom.

Pga. snø er pipa ikke kontrollert utvendig over tak.

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.

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er tildekket med tapet / malt strie på 1 side i begge etasjer.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Det er ikke montert ventilrist ved hull / utsparing til luftkanal på pipa i underetasjen.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Pga. snø er pipa ikke kontrollert utvendig over tak.

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.

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det er påvist slitasje / bruksmerker i overflater på gulv og på kjøkkeninnredningen. Det er eldre fuktmerker i takesplater på innvendig tak.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det bør vurderes en oppgradering av innredning og overflater.

Toalettrom: U.etg

Oppsummering

Det er en sprekk i servanten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Ny servant må monteres.

Trapp

Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90 cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen er en åpen trapp. Åpninger mellom trinn er over 10 cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak

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

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Det blir under befaringen opplyst at det har blitt utført kontroll av det lokale el tilsyn i 2024. Samsvarserklæring på avvik etter kontroll ligger i sikringsskapet.

Anbefalte tiltak

Deler av 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 som ujordete stikkontakter, har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Varmtvannsbereder: 2

Oppsummering

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak

Lekkasjesikring fra bereder må etableres.

Ventilasjon

Oppsummering

Utover åpningsvinduer mangler det tilfredsstillende ventilering i et eller flere rom i boligen.

Anbefalte tiltak

Det bør monteres veggventiler i alle oppholdsrom.

Bygningsdeler med TG-IU

Takkonstruksjon

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak

Vindskier på taket har stedvis dårlig tilstand, tiltak er påkrevd.

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

Taktekking

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Oppsummering

Pga. snø er utstyr på tak ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser bør utføres når forholdene ligger til rette.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger på ombygging/nytt inngangsparti.
2 rom i underetasjen omtales som soverom, men er oppført som kontor på byggetegninger.
Kjølerom er ikke lengre i bruk, er omtalt/benyttet i dag som bod.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

Det er ikke tilfredsstillende dagslysflate i kjellerstue.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.2.2025

Rapportdato
24.2.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Bente Aglen	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Ragna M Aglen Fredriksen	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Eva Kristin Aglen	Tilstede ved inspeksjon:	Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsesakkyndig

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



Om bygningsesakkyndig:

Byggmester/takstmann

Egne premisser:

Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Informasjon om boligen

Adresse:	Maribovegen 40, 7820 Spillum						
Kommunenr:	5007	Gårdsnr:	20	Bruksnr:	11	Festenr:	98
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1963 - Matrikkelrapport						
Boligtype:	Enebolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong og lettklinkerblokker, inngangspartiet har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk kledd med stående tømmermannspanel og liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etsjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass, 3-lags isolerglass og koblet glass.

Dobbelgarasje med kaldtbod fra 1972 oppført på gulv og grunnmur i betong. Veggkonstruksjoner er oppført i tre kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med papp.

Det må på tilleggsbygningen påregnes vedlikehold / påkostninger som følge av et etterslep av vedlikehold over tid. Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av garasjen i sin helhet.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1977	Tilbygg av stue 1.etg/oppholdsrom i underetasje. Viser til byggegodkjent tegning datert 24.02.1977.	Nei
1984	Tilbygg/utvidelse av kjøkken. Viser til byggegodkjent tegning datert 10.04.1984.	Nei
2017	Montert luft til luft varmepumpe.	Nei
2019	Montert ny vedovn i underetasjen.	Nei
2022	Lagt ny drenering.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	254	254	0	0	32
Garasje	44	0	44	0	0
Totalt m²	298	254	44	0	32

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	129	129	0	0	8
1. etasje	125	125	0	0	24
Totalt m²	254	254	0	0	32

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	129	107	22	Vindfang, 3 ganger, 4 soverom, kjellerstue, wc, dusjrom og vaskerom.	3 boder.
1. etasje	125	124	1	Vindfang, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad/wc og 2 soverom.	Kott.
Totalt m²	254	231	23		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	44	0	44	0	0
Totalt m²	44	0	44	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	44	0	44		2 oppstillingsplasser for bil, 1 bod.
Totalt m²	44	0	44		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny drenering ble lagt i 2022.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	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 salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. Det er skadelig fukt i enkelte vegger av tre mot grunnmur. Hvorvidt dette skyldes fuktproblemer før ny drenering ble lagt, eller ikke er uvisst. Påviste fuktverdier og symptomer kan ha sammenheng med kondensering og kapillære oppsug rundt innvendige vegger, ikke svikt i drenering.

Terreng rundt boligen er i enkelte områder tilnærmet flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Ytterligere undersøkelser / observasjoner over tid må utføres for full visshet rundt tilstand.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Grunnmur i lettklinkerblokker, betong og støpte pilarer.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

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

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng. Det registreres innvendig på overflater i bod sprekkeformasjoner i murpuss over treullfibersementplater. Hvorvidt sprekker er i puss eller mur ble ikke kartlagt under befaringsen.

Utvendig er det enkelte sår slitasje i overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Det er etablert forstøtningsmurer i betongstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Nei

Oppsummering av støttemur**TG-2**

Det registreres skjevhet/ retningsavvik ved inngangsdør til underetasjen som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Delvis innredet

Delvis innredet areal med oppholdsrom og boder.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

lfb. med tilbygg.

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

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på kjellerstue. Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking. Det ble ikke målt skadelig fukt i hulltakingen. Ved piggmåling i utlektet vegg på bod 3 (tidligere kjølerom) ble det målt skadelig fukt. Videre ble det i andre deler av etasjen registrert fuktskjolder i panel på vegger over gulv, mineraltutslag og løs tapet. Dette gir klare indikasjoner på tilførsel av fukt via gulv og grunnmur.

Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser på utføres for å stadfeste omfanget av mulige skjulte skader før ny oppbygging/egnede tiltak vurderes og iverksettes.

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

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i betong over vaskerom og utvendig markterrasse.	
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?	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

Bygningsdelen var snødekt på befaringsdagen, og ikke tilgjengelig for kontroll.

Det er krakelert maling i konstruksjon over markterrasse, synlige fuktmerker i takplater på vaskerom med indikasjon på lekkasje ved overflatesøk.

Rekkverkshøyden er målt til 80 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Ny membran / tettesjikt må etableres. Det må samtidig påses at fall med tilstrekkelig avrenning av overflatevann på balkongen oppnås.

6.6 Vinduer og dører: Vinduer

Beskrivelse	
Vinduer med 2 og 3-lags glass og trevinduer med koblet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det har blitt utført enkelte utskiftinger i ulike tidsrom. Siste utskiftinger gjelder 2 soveromsvinduer i 2011.	
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?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
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 glass på et kjellervindu.	
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.	
Karmen er værslitte.	
Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.	
Det er ufullstendig innpussing / omramming på enkelte kjellervinduer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påkostninger med vedlikehold, en fortløpende utskifting av vinduer er påregnelig. Spesielt gjelder dette vinduer fra byggeår.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.7 Vinduer og dører: Dører

Beskrivelse	
Ytterdør har 2-lags glass, balkongdør har 3-lags glass. Det er uisolerte bi-inngangsdører i underetasjen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør og balkongdør fra 1984.	

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
<p>Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.</p> <p>Det registreres harde tettelisten som pga. dette tetter dårlig. Det er ikke montert tettelisten i bi-inngangsdører.</p> <p>Det er synlig opptrekk av fukt i panel på balkongdøren.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bi-inngangsdører og balkondører bør skiftes.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjoner i bindingsverk utvendig kledd med stående panel. Det er liggende panel i gavlvegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ifb. med tilbygg.	
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?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
<p>Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.</p> <p>Det er mangelfull mustetting ut mot ytterhjørner/ hjørnekasser på kontrollert punkt.</p> <p>Kledningen har stevis sprekkdannelse og opptrekk av fukt i endeved.</p> <p>Det registreres i enkelte partier blærer i overflatebehandling/malingen. Skyldes trolig tidligere behandling med linolje.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold av fasader der enkelte deler skiftes er påregnelig.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Det er etablert et kaldtloft over opprinnelig del fra byggeår.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Med bruk av fuktmåler på kaldtloft, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.	
Det måles ingen skadelig fukt rundt fuktmerker i skråkledd himling på stue. Årsak / tilstand på konstruksjonen er ikke mulig å vurdere nærmere uten inngrep / åpninger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga. alder og usikkerhetsmoneter rundt brukstid og tilstand på utvendige tetteskjikt ol. bør jevnlig tilsyn vises, avvik holdes under observasjon.	
Adkomst til blindrom over inngangspartiet bør etableres, slik at tilstand kan fastsettes.	

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Enkelte utskiftinger er utført, årstall er for undertegnende ukjent.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Det er synlige skader i takrenner og nedløp fra byggeår.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Deler av bygningsdelen med svikt må byttes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Taket er et saltak.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollert
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-IU
Ikke inspisert pga. snø.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vindskier på taket har stedvis dårlig tilstand, tiltak er påkrevd.	
Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.12 Takteking

Type teking	Metallplater
Taket er tekket med Decraplater el. lignende.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alder på takteking er ukjent.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av takteking	TG-IU
Ikke inspisert pga. snø.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av utstyr på tak	TG-IU
Pga. snø er utstyr på tak ikke kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser bør utføres når forholdene ligger til rette.	

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte, enkelte steder tilfarergulv i tre. Etasjeskiller i 1.etg er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.	
Det registreres knirk i enkelte gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.	
Det er eldre fuktmerker i takpanel opp mot etasjeskille på bod 2.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

6.15 Ildsted/Skorstein: Tilbygg

Type pipe	Tegl
Det er montert en teglopipe på stue tilknyttet en peis med innsats.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
<p>Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.</p> <p>Det registreres sotvann / rennmerker under sotluke på stue.</p> <p>Pipa er innkledd på en side mot soverom.</p> <p>Pga. snø er pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.</p> <p>Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.</p>	

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Det er etablert en teglpipe. Det er montert vedovn på gang i underetasjen.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
<p>Pipa er tildekket med tapet / malt strie på 1 side i begge etasjer.</p> <p>Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.</p> <p>Det er ikke montert ventilrist ved hull / utsparing til luftekanal på pipa i underetasjen.</p> <p>Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.</p> <p>Pga. snø er pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.</p>	

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.

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

6.17 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Det er påvist slitasje / bruksmerker i overflater på gulv og på kjøkkeninnredningen. Det er eldre fuktmerker i takessplater på innvendig tak.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det bør vurderes en oppgradering av innredning og overflater.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Det er etablert mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekksviften fungerte etter enkel test under befaringen.

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger på ombygging/nytt inngangsparti. 2 rom i underetasjen omtales som soverom, men er oppført som kontor på byggetegninger. Kjølerom er ikke lengre i bruk, er omtalt/benyttet i dag som bod.

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det er ikke tilfredsstillende dagslysflate i kjellerstue.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.19 Toalettrom: U.etg

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 systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det er en sprekk i servanten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.	
Ny servant må monteres.	

6.20 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen trapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp**TG-2**

Rekkverk måles til en høyde under 90 cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen er en åpen trapp. Åpninger mellom trinn er over 10 cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør Støpejern, Plast

Synlige avløpsrør i plast og støpejern.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

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**

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det er indikasjoner som tilsier brudd/skade i avløpsrør under innbygd badekar i 1.etg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Før badekar på bad benyttes må avløpsrør kontrolleres for skader i det aktuelle område.

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

Utbedringskostnader **50 000 - 150 000**

6.22 Vannledninger

Type anlegg Kobber

Synlige vannrør i kobber.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

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?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger må skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.23 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det blir under befaringen opplyst at det har blitt utført kontroll av det lokale el tilsyn i 2024. Samsvarserklæring på avvik etter kontroll ligger i sikringsskapet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Deler av 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 som ujordete stikkontakter, har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.	

6.24 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er montert luft til luft varmpumpe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe installert i 2017.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	

Finnes det oljetank på eiendommen?

Ukjent

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

6.25 Varmtvannsbereder: 1

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2007

Størrelse

194 ltr.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Ingen symptomer på skader.

6.26 Varmtvannsbereder: 2

Plassering bereder

Toalettrom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent.

Størrelse	
113 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lekkasjesikring fra bereder må etableres.	

6.27 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen er utstyrt med naturlig ventilasjon.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Utover åpningsvinduer mangler det tilfredsstillende ventilering i et eller flere rom i boligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør monteres veggventiler i alle oppholdsrom.	

6.28 Våtrom: Bad/wc 1.etg

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
Eldre bad med flislagte overflater utstyrt med servantskap, innbygd badekar, dusjkabinett og klosett. Blant flere forhold registreres skader i flis.	
Det registreres fukt og skader i tilknytning til våtrommet under nedsenket badekar, synlig fra kjeller. Hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig.	

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000**

6.29 Våtrom: Dusjrom

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**

Dusjrom med belegg på gulv og våtromsplater. Utstyrt med dusjgarnityr. Blant flere forhold registreres utettheter i skjøt/overganger i gulvbelegget. Våtromsplater er ikke klemt, det er åpning mellom plater og oppbrett på gulvbelegget. Dusjing, videre bruk frarådes i påvente av en renovering.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom uten å registrere symptomer på fuktskader.

Anbefalte tiltak

Dusjrommet må renoveres.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

6.30 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**

Vaskerom i enkel standard med flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Utstyrt med skyllekum, servantskap og opplegg for vaskeamskin. Blant flere forhold registreres utettheter i overgangen mellom gulv og vegger og løse takplater med fuktskader.

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet må renoveres.

6.31 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant