

Utøyvegen 460 7670 INDERØY

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1950

BRA: 244 m²

BRA-i: 157 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

11

TG-3

8

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/23413>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast rundt opprinnelig del av boligen. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

Det er grunnmursplast rundt tilbygget fra 1993.

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

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Det registreres ingen ventiler i grunnmuren.

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

Det er stedvis fall inn mot grunnmur.

Taknedløp er stedvis avsluttet over bakken.

Anbefalte tiltak

Taknedløp bør ledes i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

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

Grunnmursplast bør etableres der det mangler.

Topplister på eksisterende grunnmursplast anbefales etablert.

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting bør etableres.

Tiltak for re-drenering kan ikke utelukkes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Et kjellervindu er sprukket/knust.

Karmer er værslitte.

Det registreres råteskader i karmer.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Enkelte dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

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

Omrammingsbord går stedvis helt ned på beslag, noe som øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

Utvendig vrider på balkongdør er løs.

Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer med skade/stor slitasje må påregnes.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Vrider på balkongdør må repareres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Utstyr på tak

Oppsummering

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

Det er bare stedvis etablert snøfanger på taket.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

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

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Snøfanger må etableres der det mangler for god personsikkerhet.

Det anbefales å kontrollere om takkonstruksjonen er dimensjonert for å kunne tåle snølasten montering av snøfangere vil kunne føre til da snøen ikke vil skli av taket.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Teglskorsteinen er kledd inn med tapet på 1 side på vaskerom.

Sotluken er defekt. Luken og hengsler er ruste slik at den ikke er mulighet til å åpne den.

I kjelleren er det et ubenyttet røykrør. Ubenyttet røykrør i skorstein er ikke tillatt, hullet må tettes på godkjent måte.

Vedovn på stue er montert for nært skorstein/brannmur.

Vedovn på kjøkkenet er montert for nært skorstein/brannmur og brennbart materiale.

Brennplater i begge vedovnene er defekte/ødelagte.

Det henvises til rapport fra brann/feiervesen for utfyllende informasjon.

Det er ikke forskriftsmessig takstige/stigetrinn slik at pipa er kun inspisert fra bakken.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovenfornevnte forhold må gjøres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Avløpsrør

Oppsummering

Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivaretatt på annen måte.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Det bør undersøkes om staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Avløp til servant på vaskerom er nesten tett. Ved tapping så flommer vann opp fra sluket i rommet.

Anbefalte tiltak

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

Tett avløp i sluk på vaskerom må utbedres. Kostnadsoverslag knyttes til utbedring av tett avløp, og ikke til utskifting av anlegget.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Elektrisk

Oppsummering

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn den 12/9-24.

Det ble registrert avvik på kontrollen, og det henvises til rapport nr 146048 fra Det lokale eltilsyn for utfyllende informasjon. Undertegnede har ikke kontrollert anlegget ut over å lese nevnte rapport da kontroll og rapport nylig er utarbeidet.

Anbefalte tiltak

Avvik avdekket under el-kontroll må utbedres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad

Oppsummering

Det er ikke foretatt hulltaking da rommet bør totalrenoveres, samt at det ikke har vært i bruk siden 2018.

Eier informerte om at da de kom til boligen i desember 2021, sprutet det vann utover hele badet etter at vannet hadde vært påkoblet i en kuldeperiode. Blandebatteriet over badekaret hadde sprukket, og vannet sprutet over hele badet. Selger kontaktet Midt-Norsk VVS, og en rørlegger kom og monterte nytt blandebatteri og sjekket rør. Det ble da oppdaget at det var lekkasje fra toalettet også. Toalettet ble da frakoblet. En tørkevlite ble stående å gå over flere uker etterpå. Eier hadde da bestemt at huset skulle selges, og siden det ikke var mulig å få tak i et toalett som passet til de gamle rørene, ble det ikke gjort noe mer, da eier i samsvar med rørlegger så for seg totalrenovering av badet ved ny eier.

Badet har ikke vært utsatt for fritt vann etter det. Eneste bruk har vært å gå på toalettet og vaske fingre i servant ved uregelmessig besøk for kontroll av boligen.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

Hulltaking er ikke foretatt da det anbefales å totalrenovere rommet, og rommet har ikke vært i bruk siden 2018 og derfor ikke vært utsatt for vann på mange år.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss i grunnmuren.

Anbefalte tiltak

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

Rom under terreng

Oppsummering

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

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Det registreres fukt skjolder på overflater.

Det er ingen luftemuligheter utover åpning av vindu.

Innredning/bruksendring av kjellere er ikke å anbefale uten isolering av grunnmuren på utsiden.

For videre omtale se punkt om «Rom under terreng».

Anbefalte tiltak

Bedre ventilering bør etableres.

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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres små skjevheter på terrassen/verandaen, men ikke noe som tyder på konstruksjonssvikt.

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket tilfredsstillt krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak

En del utskiftinger av terrassebord og rekkverk må påregnes.

Oppretting anbefales utført

Overflatebehandling anbefales utført.

Yttervegger

Oppsummering

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktagninger med kniv for kontroll av råteskader.

Kledningen er stedvis værslitt.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Det registreres betydelig malingsavskalling.

Det er kun foretatt stikkprøver av musetetting/lufting av kledningen, og det er registrert at det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

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

Det registreres spor etter mus.

Det er ikke etablert ventilert på loftet.

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.

Tiltak mot mus bør etableres.

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres sprekker og skader i et nedløp.

Det mangler stedvis endestykke på takrenner.

Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer vil ikke være oppdaget.

Det registreres stedvis mye smuss i takrenner.

Det registreres rust på takrenner.

Anbefalte tiltak

En kontroll av takrenner og nedløp anbefales utført når det regner for å være sikker på at det ikke er lekkasjer.

Skadet nedløp bør skiftes.

Endestykke må monteres der det mangler.

Rens av renner må gjøres.

Utskifting av renner og nedløp bør ses i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

Taktekking

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Det registreres rust i takplater.

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

Anbefalte tiltak

En nærmere inspeksjon av takteking og beslag anbefales utført når det er mulig.

Med tanke på alder er en utskifting av takteking og undertak nært forestående, men når det blir nødvendig er vanskelig å si med sikkerhet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på kjøkkenet. Avviket er målt til 16 mm.

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på stue. Avviket er målt til 19 mm.

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på flere rom.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

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

Trapp

Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

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

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Vannledninger

Oppsummering

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

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre at de er utsatte for frost.

Det er flere stoppekraner plassert i kjelleren. Enkelte stoppekraner er rustet, men fungerer som tiltenkt.

Tappekran på kjøkkenet har en drypplekkasje ved bruk.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

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

Stoppekraner bør vurderes byttet pga alder og rust.

Tappekran på kjøkkenet bør repareres.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Boligen har stått ubebodd i flere år, og bereder er ikke tilkoblet strøm, så funksjon på bereder er ukjent.

Anbefalte tiltak

Funksjon på bereder må kontrolleres.

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

Lovlighet

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.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.9.2024

Rapportdato
2.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Turid Stokke Bakken**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

Det er et dødsbo, og selger har ikke bebodd boligen, så eierinformasjonen er meget begrenset.

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Tommy Berg**

Telefon: **41301188**

Firma: **Norconsult Norge AS**

Epost: **tommy.berg@norconsult.com**

Adresse: **Kongens gate 27, 7713 Steinkjer**

Norconsult 

Om bygnings sakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Det er et dødsbo, og selger har ikke bebodd boligen, så eierinformasjonen er meget begrenset.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Utøyvegen 460, 7670 Inderøy**

Kommunenr: **5053**

Gårdsnr: **14**

Bruksnr: **16**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1950 - Opplyst av selger**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform teknet med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass og kobla glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1980	Boligen ble tilbygd med nytt vindfang og bad - årstall er basert på byggetillatelse.	Nei
1991	Ny kjøkkeninnredning - opplyst av eier.	Nei
1993	Boligen ble tilbygd med stue - årstall basert på datostempling på tegninger.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	244	157	87	0	25
Garasje	42	0	42	0	0
Uthus	112	0	112	0	0
Totalt m²	398	157	241	0	25

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	87	0	87	0	0
1. etasje	100	100	0	0	25
2. etasje	57	57	0	0	0
Totalt m²	244	157	87	0	25

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	87	0	87		5 uinnredede kjellerrom.
1. etasje	100	97	3	Vindfang, bad, vaskerom, gang, kjøkken og 2 stuer.	Bod, kott under trapp og plassbygd garderobeskap.
2. etasje	57	52	5	5 soverom, trapperom og en gang.	Plassbygde garderobeskap og kott.
Totalt m²	244	149	95		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	42	0	42	0	0
Totalt m²	42	0	42	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	42	0	42		Garasje.
Totalt m²	42	0	42		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	63	0	63	0	0
2. etasje	49	0	49	0	0
Totalt m²	112	0	112	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	63	0	63		4 oppbevaringsrom.
2. etasje	49	0	49		Oppbevaringsrom.
Totalt m²	112	0	112		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde.

Areal i uthus er å regne som va da det var mye løsøre og skrå himling som vanskeliggjorde en nøyaktig arealmåling i 2. etasje.

Areal i kjeller på uthus er ikke oppmålt da døren er låst og hengelåsen er fastrustet. Selger opplyser at det er en gammel fraukjeller.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det antas at det ble etablert drenering rundt tilbygget da det ble bygd i 1993. Om det er drenering, eller byttet drenering rundt opprinnelig del av boligen er ukjent.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-3

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast rundt opprinnelig del av boligen. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

Det er grunnmursplast rundt tilbygget fra 1993.

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

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Det registreres ingen ventiler i grunnmuren.

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

Det er stedvis fall inn mot grunnmur.

Taknedløp er stedvis avsluttet over bakken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taknedløp bør ledes i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

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

Grunnmursplast bør etableres der det mangler.

Topplst på eksisterende grunnmursplast anbefales etablert.

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting bør etableres.

Tiltak for re-drenering kan ikke utelukkes.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Betong med sparestein, Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres riss i grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng Grovkjeller

Kjelleren er en grovkjeller.

Er det synlige skader eller påvist fukt? Ja

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

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Det registreres fuktskjolder på overflater.

Det er ingen luftemuligheter utover åpning av vindu.

Innredning/bruksendring av kjellere er ikke å anbefale uten isolering av grunnmuren på utsiden.

For videre omtale se punkt om «Rom under terreng».

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre ventilering bør etableres.

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

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type Balkong

Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.

Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Balkongen ble etablert samtidig som tilbygget i 1993.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Ja

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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? Ja

Er balkong / terrassen teknet? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

Det registreres små skjevheter på terrassen/verandaen, men ikke noe som tyder på konstruksjonssvikt.

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket tilfredsstillt krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En del utskiftninger av terrassebord og rekkverk må påregnes.

Oppretting anbefales utført

Overflatebehandling anbefales utført.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Trevinduer med koblet glass.

Ytterdør med sidefelt i glass.

Terrassedør med glass.

Innvendige slette dører, profilerte dører og dør med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det er vinduer fra byggeår, og vinduer datostemplet 1978, 1992 2013. Det er i tillegg flere vinduer som er skiftet, men de mangler datostempling.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Et kjellervindu er sprukket/knust.

Karmen er værslitte.

Det registreres råteskader i karmen.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Enkelte dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

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

Omrammingsbord går stedvis helt ned på beslag, noe som øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

Utvendig vrider på balkongdør er løs.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av vinduer med skade/stor slitasje må påregnes.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Vrider på balkongdør må repareres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av kledningen er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når. Kledningen på tilbyggene er fra henholdsvis 1980 og 1993.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
TG-2	
Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktagninger med kniv for kontroll av råteskader.	
Kledningen er stedvis værslitt.	
Det registreres stedvis råteskader i trekledning.	
Det registreres betydelig malingsavskalling.	
Det er kun foretatt stikkprøver av musetetting/lufting av kledningen, og det er registrert at det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Deler av boligen har en varm himling (isolert skråtak på tilbygget) resten har kaldtloft.	

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
<p>Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.</p> <p>Det registreres spor etter mus.</p> <p>Det er ikke etablert ventiler på loftet.</p> <p>Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Lufting/ventilering bør forbedres.</p> <p>Tiltak mot mus bør etableres.</p> <p>Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres.</p>	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall, Plast
Renner og nedløp av metall og plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av takrennene er fra etableringen av tilbyggene i 1980 og 1993.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
<p>Det registreres sprekker og skader i et nedløp.</p> <p>Det mangler stedvis endestykke på takrenner.</p> <p>Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer vil ikke være oppdaget.</p> <p>Det registreres stedvis mye smuss i takrenner.</p> <p>Det registreres rust på takrenner.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En kontroll av takrenner og nedløp anbefales utført når det regner for å være sikker på at det ikke er lekkasjer.

Skadet nedløp bør skiftes.

Endestykke må monteres der det mangler.

Rens av renner må gjøres.

Utskifting av renner og nedløp bør ses i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.	

6.10 Takteking

Type teking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekkingen antas å være fra da tilbygget ble etablert. Dvs i 1980 og 1993.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.	
Det registreres rust i takplater.	
Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En nærmere inspeksjon av taktekking og beslag anbefales utført når det er mulig.

Med tanke på alder er en utskifting av taktekking og undertak nært forestående, men når det blir nødvendig er vanskelig å si med sikkerhet.

6.11 Utstyr på tak

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

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
---	----

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
--	----

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
--	----

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

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

Det er bare stedvis etablert snøfanger på taket.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Snøfanger må etableres der det mangler for god personsikkerhet.

Det anbefales å kontrollere om takkonstruksjonen er dimensjonert for å kunne tåle snølasten montering av snøfangere vil kunne føre til da snøen ikke vil skli av taket.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
------	--------------

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

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

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på kjøkkenet. Avviket er målt til 16 mm.

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på stue. Avviket er målt til 19 mm.

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på flere rom.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert en vedovn på stuen og en vedovn på kjøkkenet.	
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:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

Teglskorsteinen er kledd inn med tapet på 1 side på vaskerom.

Sotluken er defekt. Luken og hengsler er ruste slik at den ikke er mulighet til å åpne den.

I kjelleren er det et ubenyttet røykrør. Ubenyttet røykrør i skorstein er ikke tillatt, hullet må tettes på godkjent måte.

Vedovn på stue er montert for nært skorstein/brannmur.

Vedovn på kjøkkenet er montert for nært skorstein/brannmur og brennbart materiale.

Brennplater i begge vedovnene er defekte/ødelagte.

Det henvises til rapport fra brann/feiervesen for utfyllende informasjon.

Det er ikke forskriftsmessig takstige/stigetrinn slik at pipa er kun inspisert fra bakken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovenfornevnte forhold må gjøres.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning opplyst å være fra 1991.	
Normal bruksslitasje med tanke på alder.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. 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?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp

Beskrivelse
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Rekkverk måles til en høyde under 90cm.	
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør er av plast og støpejern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør er skiftet/etablert ifm etablering av bad i 1980 og nytt kjøkken i 1991.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-3
Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivaretatt på annen måte.	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Det bør undersøkes om staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Avløp til servant på vaskerom er nesten tett. Ved tapping så flommer vann opp fra sluket i rommet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Tett avløp i sluk på vaskerom må utbedres. Kostnadsoverslag knyttes til utbedring av tett avløp, og ikke til utskifting av anlegget.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Synlige vannledninger er av kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble gjort arbeider på vannledningene ifm etablering av bad i 1980.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	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 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre at de er utsatte for frost.

Det er flere stoppekraner plassert i kjelleren. Enkelte stoppekraner er rustet, men fungerer som tiltenkt.

Tappekran på kjøkkenet har en drypplekkasje ved bruk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

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

Stoppekraner bør vurderes byttet pga alder og rust.

Tappekran på kjøkkenet bør repareres.

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-3
Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn den 12/9-24.	
Det ble registrert avvik på kontrollen, og det henvises til rapport nr 146048 fra Det lokale eltilsyn for utfyllende informasjon. Undertegnede har ikke kontrollert anlegget ut over å lese nevnte rapport da kontroll og rapport nylig er utarbeidet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Avvik avdekket under el-kontroll må utbedres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpen ble etablert i 2018.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
For lengst mulig levetid og best mulig funksjon anbefales det gjennomført servicer med jevne mellomrom.	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Kjeller
Fundament
Støpt fundament på gulv
Årstall
1993

Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
<p>Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.</p> <p>Boligen har stått ubebodd i flere år, og bereder er ikke tilkoblet strøm, så funksjon på bereder er ukjent.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Funksjon på bereder må kontrolleres.</p> <p>En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.</p>	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<p>Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.</p> <p>Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.</p>	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.23 Våtrom: Bad

Det er behov for totalreovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom**TG-3**

Det er ikke foretatt hulltaking da rommet bør totalrenoveres, samt at det ikke har vært i bruk siden 2018.

Eier informerte om at da de kom til boligen i desember 2021, sprutet det vann utover hele badet etter at vannet hadde vært påkoblet i en kuldeperiode. Blandebatteriet over badekaret hadde sprukket, og vannet sprutet over hele badet. Selger kontaktet Midt-Norsk VVS, og en rørlegger kom og monterte nytt blandebatteri og sjekket rør. Det ble da oppdaget at det var lekkasje fra toalettet også. Toalettet ble da frakoblet. En tørkevlite ble stående å gå over flere uker etterpå. Eier hadde da bestemt at huset skulle selges, og siden det ikke var mulig å få tak i et toalett som passet til de gamle rørene, ble det ikke gjort noe mer, da eier i samsvar med rørlegger så for seg totalrenovering av badet ved ny eier.

Badet har ikke vært utsatt for fritt vann etter det. Eneste bruk har vært å gå på toalettet og vaske fingre i servant ved uregelmessig besøk for kontroll av boligen.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000**

6.24 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?

Nei

Oppsummering av våtrom**TG-3**

Hulltaking er ikke foretatt da det anbefales å totalrenovere rommet, og rommet har ikke vært i bruk siden 2018 og derfor ikke vært utsatt for vann på mange år.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000**

6.25 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant