

Dalmovegen 5 7822 BANGSUND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 1954

BRA: 175 m²

BRA-i: 175 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

2

TG-2

18

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/34586>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

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

Registrerer noe værslittasje/avflassing av maling.

Trapper fra verandaer mangler rekkverk. TG 3. Krav til rekkverk på høyder over 50 cm.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres iht. krav.

Overflatebehandling må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon.

Ingen synlig lufting av kaldtloft over tilbyggene.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Tilgang til kaldtloft over tilbygg bør etableres for å avdekke tilstand.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet over 20mm, gjelder stue. TG 3

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Gjelder alle rom på loft. TG 2

Stedvis noe knirk i etasjeskillet/gulv.

Anbefalte tiltak

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp: Kjellertrapp

Oppsummering

Trappen mangler stedvis rekkverk.

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

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

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad loft

Oppsummering

Våtrommet har passert forventet brukstid.

Våtrommet er ikke tett og må rehabiliteres.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad 1 etasje

Oppsummering

De fleste bygningsdeler har passert forventet brukstid.

Kan ikke konstantere bruk av membran.

Ved avtrekksvifte i himling er det fuktskade pga kondensering i avtrekksrør.
Innredningen er fuktskadet.

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjsonen. Tilgjengelig vegg i trapperom ble derfor undersøkt. Ikke behov for hulltaking da bunnsvill er synlig. Ingen avvik registrert.

Anbefalte tiltak

Bad bør planlegges renoveret.

Ved fortsatt bruk anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett og sluk bør rengjøres ofte.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Oppsummering

De fleste bygningsdeler i rommet har passert forventet brukstid.

Registrerer glippe mellom flis på gulv og sokkelflis.

Symptom på noe bevegelse i konstruksjonen.

Pga registrerte avvik kan det ikke garanteres at rommet er tett.

Det er kun lokalt fall rundt sluk. Resterende er flatt gulv.

Ved eventuell vannlekkasje vil det oppstå vanndammer i rommet.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Anbefaler at rommet renoveres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

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

Registrerer stedvis grunnmursplast på tilbygg. Grunnmursplast mangler topplist.

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

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

Kan tyde på kapillæroppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.

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

Anbefalte tiltak

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

Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Tiltak på drenering/fuktsikring må påregnes.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.

Anbefalte tiltak

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

Krypkjeller

Oppsummering

Det mangler delvis fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fullføre plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Rom under terreng

Oppsummering

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

Fuktmålinger viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Registrerer fuktopptrekk i innerdører

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

Anbefalte tiltak

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

Fuktsikringstiltak må påregnes.

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

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass i enkelte vinduer.

Det blir påvist sprekke i vindusglass på kjellervindu.

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Karmer er værslitte.

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

Enkelte omramminger har begynnende råte.

Enkelte kjellervindu er montert nærme bakken og det er mulighet for fukt inn under karm ved store nedbørsmengder.

Anbefalte tiltak

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon på enkelte vegger. Stedvis etablert.

Det registreres værslitt/oppsprukket trekledning i et begrenset omfang.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres fuktmerker/rennemerker rundt takgjennomføring til pipe.

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

Registrerer spor av mus på kaldtloft.

Anbefalte tiltak

Anbefaler at kaldtloft holdes under oppsikt for å avdekke om det er pågående problemer med mus/fukt.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostsprengning.

Stedvis noe skader i nedløpsrør.

Det mangler endelokk på takrenne ved inngang.

Anbefalte tiltak

Utbedring av skader må påregnes.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres rust i takplater i nedre del.

Stedvis avflassing av overflatebehandling.

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes tiltak på tekking for å lukke avvikene.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er rust på sotluke.

I kjeller er pipen oppfuktet og puss har løsnet.

På kaldtloft er det større sprekker i puss på pipe.

Pipa har kun 3 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert

Siste tilsyn av brannvesen utført 10.12.2024.

Utfra tilstand anbefales det en rehabilitering av pipen.

Anbefalte tiltak

På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa planlegges..

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det registreres fukt/skader rundt vask.

Benkeplate er fuktskadet.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Trapp

Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

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

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

Anbefalte tiltak

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

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

Vannledninger

Oppsummering

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

Utvendig vannledning av plast skiftet ca 1993/1994.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Mangler samsvarserklæring for arbeider i kjeller etter vannskade. Utført av firma.

Det er utført el-tilsyn i 2014. Det ble gitt kommentar på at deler av anlegget er eldre installasjon som bør vurderes utskiftet for å bedre elsikkerheten.

Anbefalte tiltak

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

Oppsummering

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

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

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Oppsummering

Innerdører:

Enkelte dører tar i karm og har slitasje i låsekasser.

Himling kjeller:

Registrerer fuktmerker i himling i kjeller(ca under overgang stue/tillbygg. TG 3

Registrerer forhøyede fuktverdier ved fuktmerker.

Ukjent årsak.

Selger opplyser at det har vært vannskade på kjøkken som har bredt ut på stue.

Gulv på stue ble ikke skiftet.

Selger foretar ytterlige undersøkelser for å få avdekt årsak.

Himling ved pipe på loft:

Registrerer uttørket fuktskade ved pipe.

Skyldes tidligere lekkasje ved pipe.

Overflater generelt:

Stedvis noe eldre overflater med mindre skader/avvik.

Anbefalte tiltak

Innerdører:

Det må påregnes tiltak på enkelte innerdører.

Himling kjeller:

Anbefaler ytterlige undersøkelser for å avdekke hvor vann kommer fra og om det er skjulte skader.

Kostnad avhengig av årsak og eventuelle skjulte skader.

Himling ved pipe på loft:

Anbefaler ytterlige undersøkelser for å avdekke om det er skjulte skader.

Overflater generelt:

Det må påregnes skifte av enkelte overflater.

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

Det er skader på brannslukkeapparat eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat er over 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.9.2025

Rapportdato
25.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: Rita Johanne Alte

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Knut Sørgjerd**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Lars Brattsti Telefon: 91645125
Firma: Takst-forum Trøndelag Epost: lars@tft.no
Adresse: Vestre Rosten, 7072 Heimdal



Informasjon om boligen

Adresse: Dalmovegen 5, 7822 Bangsund
Kommunenr: 5007 Gårdsnr: 34 Bruksnr: 81 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1954 - Selgers opplysning.
Boligtype: Bolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong og lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags, 2-lags og koblet glass.

Garasjer:

Det er 2 frittstående garasjer på tomten.

Garasje 1:

Garasje er oppført på ringmur i leca og støpt gulv. Vegger er oppført i tre og er kledd med stående kledning. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Vippeporter i tre.

Garasje 2:

Garasje er oppført på lecastein. Vegger er oppført i tre og er kledd med eternitt. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Sidehenglede porter i tre.

Tilleggsbyggingene er ikke videre tilstandsvurdert og omtalt i rapporten.
Bemerk oppdemmet vedlikeholdsbehov på begge.

Garasje 2 har fasadekledning av etenitt.

I den forbindelse gjøres det oppmerksom på at eternitt inneholder asbest og må ved fjerning behandles deretter.

Garasje 1 har sprekker i betonggulv.

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	175	175	0	0	15
Garasje 1	42	0	42	0	0
Garasje 2	15	0	15	0	0
Totalt m²	232	175	57	0	15

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	84	84	0	0	15
Loft	45	45	0	0	0
Kjeller	46	46	0	0	0
Totalt m²	175	175	0	0	15

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	47	45	2
Totalt m²	47	45	2

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	84	80	4	Vindfang, stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom.	Trapperom
Loft	45	45	0	Trapperom, bad, 3 soverom.	
Kjeller	46	0	46		Trapperom, 3 boder, grovkjøkken.
Totalt m²	175	125	50		

Bygning: Garasje 1

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, vedbod og bod.
Totalt m²	42	0	42		

Bygning: Garasje 2

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	15	0	15	0	0
Totalt m²	15	0	15	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	15	0	15		Garasje/lagerplass
Totalt m²	15	0	15		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	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)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Registrerer stedvis grunnmursplast på tilbygg. Grunnmursplast mangler topplist. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Kan tyde på kapillæroppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden. Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Tiltak på drenering/fuktsikring må påregnes.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse	
Det er en krypkjeller under tilbygg.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
14	
Oppsummering av krypkjeller	TG-2
Det mangler delvis fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å fullføre plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

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

Fuktmålinger viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Registrerer fuktopptrekk i innerdører

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Fuktsikringstiltak må påregnes.

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

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
------	---------

Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
--	--------

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
--	-----

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
---	-----

Er det krav til rekkverk?	Ja
---------------------------	----

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
---	----

Er balkong / terrassen teknet?	Nei
--------------------------------	-----

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.
Registrerer noe værslittasje/avflassing av maling.
Trapper fra verandaer mangler rekkverk. TG 3. Krav til rekkverk på høyder over 50 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk må monteres iht. krav.

Overflatebehandling må påregnes.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Vinduer med 2-lags glass.	
Trevinduer med koblet glass.	
Ytterdør og terrassedører med glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
De fleste vinduer fra ca 1979 til 1994. Dører med samme alder.	
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-2
Det registreres punktert glass i enkelte vinduer.	
Det blir påvist sprekk i vindusglass på kjellervindu.	
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.	
Karmen er værslitte.	
Enkelte vindu/dører tar i karm og har behov for justering.	
Enkelte omramminger har begynnende råte. Enkelte kjellervindu er montert nærme bakken og det er mulighet for fukt inn under karm ved store nedbørsmengder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.	
Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	
TG-2	
Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon på enkelte vegger. Stedvis etablert.	
Det registreres værslitt/oppsprukket trekledning i et begrenset omfang.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.	
Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	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?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-2	
Det registreres fuktmerker/rennemerker rundt takgjennomføring til pipe.	
Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.	
Registrerer spor av mus på kaldtloft.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler at kaldtloft holdes under oppsikt for å avdekke om det er pågående problemer med mus/fukt.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostsprengning. Stedvis noe skader i nedløpsrør. Det mangler endelokk på takrenne ved inngang.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av skader må påregnes.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Via stige
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-3
Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon. Ingen synlig lufting av kaldtloft over tilbyggene. For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket. Tilgang til kaldtloft over tilbygg bør etableres for å avdekke tilstand.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.11 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble skiftet i 1994.	
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 taktekking	TG-2
Det registreres rust i takplater i nedre del. Stedvis avflassing av overflatebehandling. Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes tiltak på tekking for å lukke avvikene.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet over 20mm, gjelder stue. TG 3 Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Gjelder alle rom på loft. TG 2 Stedvis noe knirk i etasjeskillet/gulv.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
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/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra stige
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det er rust på sotluke. I kjeller er pipen oppfuktet og puss har løsnet. På kaldtloft er det større sprekker i puss på pipe. Pipa har kun 3 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert Siste tilsyn av brannvesen utført 10.12.2024. Utfra tilstand anbefales det en rehabilitering av pipen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa planlegges..

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Det registreres fukt/skader rundt vask.

Benkeplate er fuktskadet.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekksvifte fungerte ved papirtest.

6.16 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 brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Manglende røykvarsler

Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?

Ja

Brannslukkingsapparat er over 10 år.

6.17 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?

Ja

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.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.18 Trapp: Kjellertrapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp**TG-3**

Trappen mangler stedvis rekkverk.

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

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

Utbedringskostnader**Under 10 000**

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

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

6.20 Vannledninger

Type anlegg

Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

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 er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Utvendig vannledning av plast skiftet ca 1993/1994.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeider i kjeller i 2024.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Mangler samsvarserklæring for arbeider i kjeller etter vannskade. Utført av firma.
Det er utført el-tilsyn i 2014. Det ble gitt kommentar på at deler av anlegget er eldre installasjon som bør vurderes utskiftet for å bedre elsikkerheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.22 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Anlegget ble oppgradert i 2010.

Når var siste service på anlegget?

Sist service er gjennomført 2020.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral**TG-2**

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1982

Størrelse	
147	
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
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.25 Våtrom: Bad loft

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
Våtrommet har passert forventet brukstid. Våtrommet er ikke tett og må rehabiliteres. Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak	
Badet må totalrenoveres.	

6.26 Våtrom: Bad 1 etasje

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**

De fleste bygningsdeler har passert forventet brukstid.
Kan ikke konstantere bruk av membran.

Ved avtrekksvifte i himling er det fuktskade pga kondensering i avtrekksrør.
Innredningen er fuktskadet.

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjsonen. Tilgjengelig vegg i trapperom ble derfor undersøkt. Ikke behov for hulltaking da bunnsvill er synlig. Ingen avvik registrert.

Anbefalte tiltak

Bad bør planlegges renovert.
Ved fortsatt bruk anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett og sluk bør rengjøres ofte.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000**

6.27 Våtrom: Vaskerom

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**

De fleste bygningsdeler i rommet har passert forventet brukstid.

Registrerer glippe mellom flis på gulv og sokkelflis.
Symptom på noe bevegelse i konstruksjonen.
Pga registrerte avvik kan det ikke garanteres at rommet er tett.
Det er kun lokalt fall rundt sluk. Resterende er flatt gulv.
Ved eventuell vannlekkasje vil det oppstå vanndammer i rommet.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Anbefaler at rommet renoveres.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.28 Øvrig

Beskrivelse

Overflater/innvendige dører.

Oppsummering av øvrig**TG-2****Innerdører:**

Enkelte dører tar i karm og har slitasje i låsekasser.

Himling kjeller:

Registrerer fuktmerker i himling i kjeller(ca under overgang stue/tillbygg. TG 3

Registrerer forhøyede fuktverdier ved fuktmerker.

Ukjent årsak.

Selger opplyser at det har vært vannskade på kjøkken som har bredt ut på stue.

Gulv på stue ble ikke skiftet.

Selger foretar ytterlige undersøkelser for å få avdekt årsak.

Himling ved pipe på loft:

Registrerer uttørket fuktskade ved pipe.

Skyldes tidligere lekkasje ved pipe.

Overflater generelt:

Stedvis noe eldre overflater med mindre skader/avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**Innerdører:**

Det må påregnes tiltak på enkelte innerdører.

Himling kjeller:

Anbefaler ytterlige undersøkelser for å avdekke hvor vann kommer fra og om det er skjulte skader.

Kostnad avhengig av årsak og eventuelle skjulte skader.

Himling ved pipe på loft:

Anbefaler ytterlige undersøkelser for å avdekke om det er skjulte skader.

Overflater generelt:

Det må påregnes skifte av enkelte overflater.

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant