

Namsosvegen 4466 7750 NAMDALSEID

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1956

BRA: 130 m²

BRA-i: 130 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

1

TG-2

14

TG-3

12

TG-IU

4

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/31420>

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

Drenering

Oppsummering

Det er synlige fuktmerker i overflater/grunnmur. Det er råteskader og høyt fuktnnhold i treverk som berører grunnmur og kjellergulv.

Det er i områder fall på terrenget inn mot grunnmur.

Anbefalte tiltak

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

Drenering må skiftes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren har skader/sprekker. Det er skjevheter og råteutvikling i enkelte pilarer.

Anbefalte tiltak

Det må utføres en ytterligere undersøkelse av grunnmuren av fagkyndig på området slik at nødvendige tiltak kan vurderes og iverksettes.

Kostnadsestimat gjelder kun for ytterligere undersøkelser av fagkyndig.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det er synlige fukt, råteskader i treverk og sopp i enkelte overflater. I oppmeislet gulv står det vann under bankett.

Opp mot etasjeskille over grunnmur er det merker / ganger etter museaktivitet. Det er ikke montert rist/nett i ventiler på grunnmur, åpen tilgang for mus ol.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes.

Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene.

Tiltak vedr. mussikring av arealet er påregnelig.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er store setninger / skjevheter i konstruksjonene.

Rekkverk er i partier løst, det mangler rekkverk i en del på balkongen.

Takplater over balkongen er ikke egnet til formålet pga. liten helling / takvinkel.

Anbefalte tiltak

Tiltak på fundamenter, skjevheter og rekkverk er påregnelig for å oppnå god bruksfunksjon.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører: Vinduer

Oppsummering

Det blir påvist sprekk i vindusglass på soverom. Det er vinduer med punkterte glass.

Det registreres harde tettelister som pga. dette tetter dårlig.

Karmer er værslitte / stedvis råte.

Det er ufullstendig beslag under og over vinduer.

Anbefalte tiltak

Tiltak på eksisterende vinduer, alternativt en fortløpende utskifting av vinduer er påregnelig.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

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

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

Det er ikke etablert noen takstige over vindfang / tilbygg.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres store skjevheter i etasjeskille. På stue er forskjellen i en avstand på 2 meter 5 cm.

Utvendig opp mot etasjeskille med åpen fundamentering er isolasjon og isolasjonsmatter synlige, svikt i stubbloftsplater.

I kjeller måles ved stikkmåling høyt fuktinnhold 26 % i etasjeskille, sporadisk spredt råte i overflater. Svill / plank over grunnmur er i enkelte partier ikke synlig for kontroll.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser for full visshet rundt tilstand og omfang er påregnelig. Utbedringskostnader er et forsiktig estimat basert på observasjoner under befaringen.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert stikkontakt til avtrekksvifte. Funksjonstest er ikke mulig.

Anbefalte tiltak avtrekk

Stikk til avtrekksvifte må monteres, funksjonstest for å kartlegge tilstand må utføres.

Trapp: Kjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Det registreres råteskader i nedre del av kjellertrapp pga. fuktopptrekk fra kjellergulv / grunnmur.

Anbefalte tiltak

Det må monteres ny trapp til kjeller.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Ventilasjon

Oppsummering

Det er ingen ventilering utover åpning av vindu på oppholdsrom i boligen.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Det var ikke mulig å kontrollere om det er sluk under dusjkabinett med fast bunnramme under befaringen. Det registreres motfall (/ feil helling på gulvet fra dør inn mot dusjkabinett.

Det er utette overganger i innvendige hjørner, hjørnelister mangler. Listing i tak er mangelfull.

Anbefalte tiltak overflater

Ytterligere undersøkelser vedr. sluk må utføres. avrenning inn til sluk / avløp fra alle installasjoner etableres. Arbeid som er påbegynt må ferdigstilles.

Stipulert kostnad er et forsiktig estimat, avhengig av omfanget av tiltaket.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Oppsummering av ventilasjon

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører: Ytterdører

Oppsummering

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

Balkongdør fremstår slitt.

Ytterdør tar i balkongdekke pga. skjevhet.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å lukke avvik er påregnelig. Balkongdør bør byttes. Innvendig listing mm. på ytterdør bør ferdigstilles.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres sprekker i kledningen og ufullstendige avslutninger opp mot eksempelvis stuevinduer.

Det registreres mustetting på kontrollerte steder.

Anbefalte tiltak

En gjennomgang, tiltak i enkelte partier av fasader er påregnelig.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Hoveddel

Oppsummering

Det registreres svertesopp i overflater fra kontrollert sted/stige. Ingen skadelig fukt ble i kontrollert sted målt under befaringen.

Missfarging i overflater og fukt i konstruksjonen kan blant annet skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig dampspærre/ luftlekkasjer fra oppholdsrom.

Det registreres omfattende aktivitet etter mus på loftet.

Anbefalte tiltak

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

Ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfanget av museaktivitet er påregnelig.

Inspeksjon av hele loftet bør utføres når forsvarlig adkomst er etablert. (Begrenset tilgang pga. garderobeskap).

Renner og nedløp

Oppsummering

Det er ikke montert beslag ved takfot i overgang mellom taktekking og takrenner.

Anbefalte tiltak

Avvik bør lukkes.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

Det mangler luftespalter i enkelte områder. Konstruksjonen vil være utsatt for istapper ol. pga. luftlekkasjer kombinert med mangelfull ventilering.

Anbefalte tiltak

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

Nærmere undersøkelser av takutstikk mm bør utføres fra stige.

Taktekking

Oppsummering

Stige er ikke reist forskriftsmessig slik at inspeksjon av tekkingen/taket kun er foretatt som en begrenset kontroll fra bakken.

Det er enkelte bulker i takplater. Rust i spiker/skruer.

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

Takplater over tilbygg er ikke egnet til formålet pga. liten helling / takvinkel.

Anbefalte tiltak

Ønskes bedre visshet rundt tilstand anbefales en nærmere vurdering fra stige tak.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

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

Det er rustskader i sotluke.

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

Anbefalte tiltak

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken delvis oppgradert med nye skrog og fronter. Kjøkkenet fremstår uferdig supplert med slitasje/bruksmerker i overflater.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det må utføres tiltak / ferdigstillelse av påbegynt oppussing.

Trapp: 2.etg

Oppsummering

Rekkverket måles til 88 cm på gang i 2.etg.

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

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil i kjeller.

Avrenning er ikke kontrollert, avstengt vanntilførsel.

Avløpsrør i kjeller mangler god innfesting.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser må utføres for full visshet rundt tilstand på det etablerte anlegget.

Avløpsrør i kjeller må festes på en forsvarlig måte.

Vannledninger

Oppsummering

Vannet var avstengt på befaringsdagen og derfor ikke kontrollert.

Stoppekran er ikke funksjonstestet pga. rustskader i overflater.

Anbefalte tiltak

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

Ytterligere undersøkelser av det etablerte anlegget må utføres for full visshet rundt tilstand.

Elektrisk

Oppsummering

Dokumentasjon på på installasjon av nytt sikringsskap ligger i Boligmappa.

Deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid.

Anbefalte tiltak

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

Varmesentral

Oppsummering

Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

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

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av sanitærutstyr

Servanttopp over skap og klosett er ikke festet på en forsvarlig måte.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Avvik må lukkes. Vannrør til opplegg for vaskemaskin må festes på en forsvarlig måte.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging): over stue

Oppsummering

Det er etablert et kaldtloft uten adkomst over stue og soverom. Det er i innvendig tak på stue merker etter fukt uten at det måles skadelig fukt under befaringen.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser, adkomst må etableres for å stadfeste oppbygging og omfang av mulig skjult svikt.

Loft (konstruksjonsoppbygging): over inngangsparti

Oppsummering

Det er ikke etablert adkomst til kaldtloft / blindrom over inngangspartiet. Ingen skadelig fukt måles i takpanel over balkong rundt fuktmerker i overflate.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser må utføres for å stadfeste oppbygging / tilstand.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er montert på vegg. Bereder var under befaringen ikke tilkoblet vannrør eller strøm.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser. Tilkobling av vannrør/strøm.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det var under befaringen ikke mulig å konstantere / påvise sluk under dusjkabinett.

Det er utettheter i innvendige hjørner / hjørnelister og silikon mangler.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Ytterligere undersøkelser må utføres.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er avvik på godkjente byggetegninger i fremlagt skisse av 1.etg og på fasadetegninger.
Det er ikke fremlagt tegninger av kjeller og loftsetasje.

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 fremlagt ferdigattest på tilbygg oppført i 1975.

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

Brannslukningsapparat eldre enn 10 år.
Det er ikke montert røykvarslere i alle etasjer.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.5.2025

Rapportdato
27.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Leif Egil Beiersen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

Byggmester/takstmann

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Namsosvegen 4466, 7750 Namdalseid**

Kommunenr:	5007	Gårdsnr:	155	Bruksnr:	21	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1956 - Matrikkelrapport					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Bygningsbeskrivelse.

Enebolig oppført på grunnmur i betongstein og pilarer. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk og tre kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Uthus oppført på pilarer. Vegger i tre kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Ytterdører i tre, port i metall. Vinduer kar koblet glass.

Hagebod anlagt på lecastein. Vegger i laftet plank. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Vinduer har koblet glass.

Det gjøres oppmerksom på at tilleggsbygninger på eiendommen har et oppdemmet behov for vedlikehold, uthuset har setninger/svipt i flere bygningsdeler. Riving må påregnes. Tilleggsbygningene er utover dette ikke tilstandsvurdert og omtalt nærmere i underliggende punkter i rapporten.

Hovedhuset er å betrakte som et renoveringsobjekt slik dette fremstår i dag blant annet som følge av skader i grunnmur, pilarer, fukt i kjeller, synlige indikasjoner på eldre fuktskader i tak/innvendige himlinger, museaktivitet og manglende ferdigstillelse av påbegynt oppussing av overflater generelt.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1975	Tilbygg. Ferdigattest foreligger.	Ja
2017	Oppussing av bad.	Nei
2020	Lagt nye takplater på yttertaket.	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. Rombenevnelsen 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	130	130	0	0	61
Hagebod	14	0	14	0	0
Garasje/lager	60	0	60	0	0
Totalt m²	204	130	74	0	61

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	0	0	0	0	0
1. etasje	94	94	0	0	61
2. etasje	36	36	0	0	0
Totalt m²	130	130	0	0	61

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	38	0	38
2. etasje	42	36	6
Totalt m²	80	36	44

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	94	93	1	Vindfang, gang, stue, kjøkken, soverom og bad/wc.	Trapperom.
2. etasje	36	36	0	Gang og 2 soverom.	
Totalt m²	130	129	1		

Bygning: Hagebod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	14	0	14	0	0
Totalt m²	14	0	14	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	14	0	14		Bod.
Totalt m²	14	0	14		

Bygning: Garasje/lager

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	60	0	60	0	0
Totalt m²	60	0	60	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	60	0	60		Lager/rom for hensetning.
Totalt m²	60	0	60		

Kommentar til arealberegning

Balkong/treplatter på tilleggsbygninger er ikke oppmålt.
Takhøyde i kjeller på hovedbygning er 190 cm el. lavere.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Åpen fundamentering/pilarer
Bolig med ringmur og åpen fundamentering på tilbygg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er montert grunnmursplast på deler av grunnmur.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
TG-3	
Det er synlige fuktmerker i overflater/grunnmur. Det er råteskader og høyt fuktinnhold i treverk som berører grunnmur og kjellergulv.	
Det er i områder fall på terrenget inn mot grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.	
Drenering må skiftes.	
Utbedringskostnader	
50 000 - 150 000	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering), Ringmur
Grunnmur i betongstein og pilarer i tre.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-3
Grunnmuren har skader/sprekker. Det er skjevheter og råteutvikling i enkelte pilarer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må utføres en ytterligere undersøkelse av grunnmuren av fagkyndig på området slik at nødvendige tiltak kan vurderes og iverksettes.	
Kostnadsestimat gjelder kun for ytterligere undersøkelser av fagkyndig.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Kjeller er en grovkjeller.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-3
Det er synlige fukt, råteskader i treverk og sopp i enkelte overflater. I oppmeislet gulv står det vann under bankett.	
Opp mot etasjeskille over grunnmur er det merker / ganger etter museaktivitet. Det er ikke montert rist/nett i ventiler på grunnmur, åpen tilgang for mus ol.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes.	
Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene.	
Tiltak vedr. musesikring av arealet er påregnelig.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en balkong, delvis overbygd med tak foran stue og kjøkken. Balkong med trapp overbygd med trapp foran inngangsparti / ytterdør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Det er store setninger / skjevheter i konstruksjonene. Rekkverk er i partier løst, det mangler rekkverk i en del på balkongen. Takplater over balkongen er ikke egnet til formålet pga. liten helling / takvinkel.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak på fundamenter, skjevheter og rekkverk er påregnelig for å oppnå god bruksfunksjon.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.5 Vinduer og dører: Ytterdører

Beskrivelse	
Ytterdør og balkongdør i 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongdør fra 1978, ytterdør fra 2017.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig på balkongdør. Balkongdør fremstår slitt. Ytterdør tar i balkongdekke pga. skjevhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak for å lukke avvik er påregnelig. Balkongdør bør byttes. Innvendig listing mm. på ytterdør bør ferdigstilles.	

6.6 Vinduer og dører: Vinduer

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Hovedtyngden er skiftet i 1977/1978.	
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
Det blir påvist sprekk i vindusglass på soverom. Det er vinduer med punkterte glass.	
Det registreres harde tettelisten som pga. dette tetter dårlig.	
Karmen er værslitte / stedvis råte.	
Det er ufullstendig beslag under og over vinduer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak på eksisterende vinduer, alternativt en fortløpende utskifting av vinduer er påregnelig.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjoner i bindingsverk og tre kledd med stående tømmermannspanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

Det registreres sprekker i kledningen og ufullstendige avslutninger opp mot eksempelvis stuevinduer.

Det registreres mustetting på kontrollerte steder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En gjennomgang, tiltak i enkelte partier av fasader er påregnelig.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging): Hoveddel

Type loft

Kaldtloft

Det er etablert et kaldtloft opp mot møne på hoveddel.

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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

Det registreres svertesopp i overflater fra kontrollert sted/stige. Ingen skadelig fukt ble i kontrollert sted målt under befaringen.

Missfarging i overflater og fukt i konstruksjonen kan blant annet skyldes kondensering som følge av tilstrekkelig dampspærre/ luftlekkasjer fra oppholdsrom.

Det registreres omfattende aktivitet etter mus på loftet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfanget av museaktivitet er påregnelig.

Inspeksjon av hele loftet bør utføres når forsvarlig adkomst er etablert. (Begrenset tilgang pga. garderobeskap).

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging): over stue

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-IU**

Det er etablert et kaldtloft uten adkomst over stue og soverom. Det er i innvendig tak på stue merker etter fukt uten at det måles skadelig fukt under befaringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser, adkomst må etableres for å stadfeste oppbygging og omfang av mulig skjult svikt.

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging): over inngangsparti

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-IU**

Det er ikke etablert adkomst til kaldtloft / blindrom over inngangspartiet. Ingen skadelig fukt måles i takpanel over balkong rundt fuktmerker i overflate.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser må utføres for å stadfeste oppbygging / tilstand.

6.11 Renner og nedløp

Type

Metall

Takrenner og nedløp i metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-2**

Det er ikke montert beslag ved takfot i overgang mellom taktekking og takrenner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avvik bør lukkes.

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Tak er saltak.

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Ja

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Ja

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

Det mangler luftespalter i enkelte områder. Konstruksjonen vil være utsatt for istapper ol. pga. luftlekkasjer kombinert med mangelfull ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Nærmere undersøkelser av takutstikk mm bør utføres fra stige.

6.13 Takteking

Type tekking

Metallplater

Taket er tekket med metallplater.

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det blir opplyst at nye takplater ble montert i ca: 2020.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Ja

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

Ikke kontrollert

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

Ja

Oppsummering av takteking**TG-2**

Stige er ikke reist forskriftsmessig slik at inspeksjon av tekkingen/taket kun er foretatt som en begrenset kontroll fra bakken.

Det er enkelte bulker i takplater. Rust i spiker/skruer.

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

Takplater over tilbygg er ikke egnet til formålet pga. liten helling / takvinkel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ønskes bedre visshet rundt tilstand anbefales en nærmere vurdering fra stige tak.

6.14 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. Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Det er ikke etablert noen takstige over vindfang / tilbygg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Det registreres store skjevheter i etasjeskille. På stue er forskjellen i en avstand på 2 meter 5 cm. Utvendig opp mot etasjeskille med åpen fundamentering er isolasjon og isolasjonsmatter synlige, svikt i stubbloftsplater. I kjeller måles ved stikkmåling høyt fuktinnhold 26 % i etasjeskille, sporadisk spredt råte i overflater. Svill / plank over grunnmur er i enkelte partier ikke synlig for kontroll.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser for full visshet rundt tilstand og omfang er påregnelig. Utbedringskostnader er et forsiktig estimat basert på observasjoner under befaringen.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Det er montert en teglpipe fra byggeår.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert en vedovn på stue og Jøtul ved/kamin på kjøkken. (Det er ikke kontrollert om ildsted på kjøkken er tilkoblet pipeløp).	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.	
Det er ikke forskriftsmessig takstige/stigetrinn slik at pipa er kun inspisert fra stige.	
Det er rustskader i sotluke.	
Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste avvik / alder og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	

6.17 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkenet delvis oppgradert med nye skrog og fronter. Kjøkkenet fremstår uferdig supplert med slitasje/bruksmerker i overflater.	

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det må utføres tiltak / ferdigstillelse av påbegynt oppussing.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Det er montert mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-3

Det er ikke etablert stikkontakt til avtrekksvifte. Funksjonstest er ikke mulig.

Anbefalte tiltak avtrekk

Stikk til avtrekksvifte må monteres, funksjonstest for å kartlegge tilstand må utføres.

Utbedringskostnader avtrekk

Under 10 000

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det er avvik på godkjente byggetegninger i fremlagt skisse av 1.etg og på fasadetegninger. Det er ikke fremlagt tegninger av kjeller og loftsetasje.

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.

Det er fremlagt ferdigattest på tilbygg oppført i 1975.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Ja

Brannslukningsapparat eldre enn 10 år.
Det er ikke montert røykvarslere i alle etasjer.

6.19 Trapp: 2.etg

Beskrivelse

Innvendig trapp til 2.etg er en lukket tretrapp.

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
Rekkverket måles til 88 cm på gang i 2.etg.	
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.	

6.20 Trapp: Kjeller

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp til kjeller.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Det er ikke etablert rekkverk i trappen.	
Det registreres råteskader i nedre del av kjellertrapp pga. fuktopptrekk fra kjellergulv / grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må monteres ny trapp til kjeller.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i plast.	

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Årstall for tiltak er ukjent.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
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
Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil i kjeller.	
Avrenning er ikke kontrollert, avstengt vanntilførsel.	
Avløpsrør i kjeller mangler god innfesting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser må utføres for full visshet rundt tilstand på det etablerte anlegget.	
Avløpsrør i kjeller må festes på en forsvarlig måte.	

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Det er stikkledning i plast. Innvendige vannrør i kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Årstall for tiltak er for undertegnende 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?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannet var avstengt på befaringsdagen og derfor ikke kontrollert.	
Stoppekran er ikke funksjonstestet pga. rustskader i overflater.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Ytterligere undersøkelser av det etablerte anlegget må utføres for full visshet rundt tilstand.

6.23 Elektrisk

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

Type sikringer	Automatsikringer
----------------	------------------

Sikringsskap med automatsikringer og automatisk strømmåler.

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

Nytt sikringsskap med nye sikringer ble montert i 2023.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
---	-----

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
-----------------------------------	-----

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
--	-----

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
--	-----

Er kabler tilstrekkelig festet?	Ja
---------------------------------	----

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

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
--	--------------

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

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Dokumentasjon på på installasjon av nytt sikringsskap ligger i Boligmappa.

Deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.24 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Det er montert luft til luft varmpumpe på stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmpumpe produsert i 2001.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent. Ikke tilkoblet strøm, ingen funksjonstest.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.	
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.	

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjeller	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
Ukjent produksjonsår	
Størrelse	
50 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ikke kontrollerbart

Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	
Bereder er montert på vegg. Bereder var under befaringen ikke tilkoblet vannrør eller strøm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser. Tilkobling av vannrør/strøm.	

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Ingen ventilering utover åpning av vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	
Det er ingen ventilering utover åpning av vindu på oppholdsrom i boligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.	
Utbedringskostnader	
Under 10 000	

6.27 Våtrom: Bad/vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet ble oppusset med nye overflater og innredning i 2017.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ikke kontrollert
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater TG-3	
Det var ikke mulig å kontrollere om det er sluk under dusjkabinett med fast bunnramme under befaringen. Det registreres motfall (/ feil helling på gulvet fra dør inn mot dusjkabinett. Det er utette overganger i innvendige hjørner, hjørnelister mangler. Listing i tak er mangelfull.	
Anbefalte tiltak overflater	
Ytterligere undersøkelser vedr. sluk må utføres. avrenning inn til sluk / avløp fra alle installasjoner etableres. Arbeid som er påbegynt må ferdigstilles. Stipulert kostnad er et forsiktig estimat, avhengig av omfanget av tiltaket.	
Utbedringskostnader overflater	50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-IU	
Det var under befaringen ikke mulig å konstantere / påvise sluk under dusjkabinett. Det er utettheter i innvendige hjørner / hjørnelister og silikon mangler.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Ytterligere undersøkelser må utføres.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr TG-2	
Servanttopp over skap og klosett er ikke festet på en forsvarlig måte.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Avvik må lukkes. Vannrør til opplegg for vaskemaskin må festes på en forsvarlig måte.	

Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilering
Det er ingen ventilering av rommet foruten åpningsvindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-3
Rommet er ikke ventilert og tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	
Utbedringskostnader ventilasjon	Under 10 000

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor i etasjeskille fra kjeller ved avløp til vaskemaskin/dusj uten å registrere symptomer på fuktskader i kontrollert sted.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.28 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse
Innvendige overflater fremstår delvis slitt. Det er i enkelte rom påbegynte arbeider som mangler ferdigstilling, møter ikke forventninger til fagmessig god utførelse. Oppussing/tiltak på innvendige rom og overflater vil være påregnelig.

6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant