

Flatøyveien 34

7263 HAMARVIK

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1976
Hovedbygg BRA:	156 m ²
Hovedbygg BRA-i:	156 m ²
Sum alle bygg BRA:	190 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	156 m ²
Rapportdato:	21.4.2026 (Gyldig til 21.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

Takstrapporten

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/42114>

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Tilstandsgrad 3 settes på grunn av sviktende drenering.
Våtrom: Bad - Våtrom	Tilstandsgrad 3 settes på grunn av utett gulvbelegg.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Tilstandsgrad 2 settes på grunn registrerte riss/sprekker i murpuss.
Rom under terreng	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av fuktig miljø og synlig fukt i grunnmuren.
Vinduer og dører	Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av harde og uttørkede pakninger samt redusert tettefunksjon og energieffektivitet.
Yttervegger	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende/dårlig luftig av kledning.
Avløpsrør	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og dermed økt risiko for at det kan oppstå lekkasjer.
Vannledninger	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og derav økt risiko for at lekkasjer kan oppstå.
Varmtvannsbereder	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende lekkasjesikring av bereder.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	Skorsteinen er besikket fra bakkenivå og er innkledd med heldekkende beslag.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Hele kjelleren er byggemeldt som disp. rom.

Det er ikke fremlagt noen tegninger for garasjen.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen brukstillatelse eller noen ferdigattest.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er kun etablert snøfanger på deler av taket.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.4.2026

Rapportdato
21.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: Gunnhild Kristiansen

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Gunn Marie Bakken Bjørstad

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tom Erik Heirsaunet
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: Frende Forsikring

Telefon: 93489454
Epost: tom@tft.no
Adresse: Industriveien 21, 7072 Heimdal



Informasjon om boligen

Adresse: Flatøyveien 34, 7263 Hamarvik

Kommunenr: 5014 Gårdsnr: 8 Bruksnr: 122 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1976 - Grunnboka.
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i sementstein. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med lakkerte metallplater (Decra eller lignende). Etasjeskillet er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

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>

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	156	156	0	0	20
Garasje	34	0	34	0	0
Totalt m²	190	156	34	0	20

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	82	82 Romfordeling: Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad og tre soverom.	0	0	20
U. etasje	74	74 Romfordeling: Kjellerstue og fire boder.	0	0	0
Totalt m²	156	156	0	0	20

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	34	0	34 Romfordeling: Garasje.	0	0
Totalt m²	34	0	34	0	0

Kommentar til arealberegning

Det er ikke foretatt noen måling av areal på loftet da det ikke er tilfredsstillende gulv på loftet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Bildet viser fuktskjolder og saltutslag i grunnmuren.



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)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ja

Oppsummering av drenering

TG-3

Det registreres ingen bruk av utvendig fuktsikring mot grunnmuren.

Terreng har stedvis helling inn mot grunnmuren hvor det kan bli stående vann. Det ene taknedløpet er avsluttet over bakkenivå og har ikke kontrollert bortledning av vannet. Her blir vannet stående og fører til økt fuktbelastning grunnmuren.

Innvendig registreres det tegn til sviktende drenering med synlige fuktskjolder på grunnmur og betonggulv. Det registreres også noe saltutslag i grunnmuren.

Tilstandsgrad 3 settes på grunn av sviktende drenering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

På grunn av synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.

Kostnadsestimat

100 000 - 200 000

Bildet viser taknedløp med mangelfull bortledning av takvann.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-2	
Det registreres en del riss/sprekker i murpussen. Dette kan medføre at fukt trekker inn og kan føre til videre utvikling av sprekker på grunn av frostspreng.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn registrerte riss/sprekker i murpuss.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av riss/sprekker, slik at forholdet ikke forverrer seg med tanke på frostspreng.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	
TG-2	
Det er foretatt hulltaking i utforet vegg uten at det registreres tegn til fukt eller skader inne i konstruksjonen.	
I grovkjeller registreres det fuktskjolder og saltutslag i grunnmuren og på betonggulvet. Kjelleren fremstår å ha et fuktig miljø, selv om det ikke måles fukt i utforet konstruksjon ved kontrollpunktet. Det registreres også en del insekter som trives i fuktig miljø nede i underetasjen.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av fuktig miljø og synlig fukt i grunnmuren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterlige undersøkelser anbefales da det kan være skader utover det som ble registrert ved befaringen.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
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 balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Balkongen fremstår uten synlige tegn til avvik.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer har harde og uttørkede tettelister/pakninger og har følgelig redusert tettefunksjon og energieffektivitet i forhold til dagens standard.	
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av harde og uttørkede pakninger samt redusert tettefunksjon og energieffektivitet.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

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?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
<p>Det registreres stedvis manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.</p> <p>Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende/dårlig lufting av kledning.</p>	

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
<p>Det registreres ingen tegn til skader eller lekkasjer på takrenner og nedløp.</p> <p>Generelt anbefales jevnlig rengjøring av renner for å sikre god avrenning.</p>	

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
Totalvurdering av skorstein over tak	TG-IU
<p>Skorsteinen er besiktiget fra bakkenivå og er innkledd med heldekkende beslag.</p>	

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken

Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-1
Det registreres ingen tegn til skader eller fuktproblemer ved kontrollen.	

6.10 Takteking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Lakkerte stålplater
Taket er tekking med Decra eller lignende.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekingen?	Nei
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?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-1
Det registreres ingen tegn til skader på taktekingen.	
Det gjøres oppmerksom på at alderen på taktekingen ikke er kjent og at tilstandsgraden er satt på bakgrunn av en visuell kontroll fra bakkenivå.	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

6.12 Kjøkken**Overflater og innredning**

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er frittstående hvitevarer.

Kjøkkeninnredningen fremstår uten tegn til skader foruten normal slitasje ut i fra alder.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerer som tiltenkt.

6.13 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Hele kjelleren er byggemeldt som disp. rom.

Det er ikke fremlagt noen tegninger for garasjen.

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 brukstillatelse eller noen ferdigattest.

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

Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?

Nei

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det er kun etablert snøfanger på deler av taket.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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

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

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men deler av anlegget har nådd over halvparten av forventet brukstid.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og dermed økt risiko for at det kan oppstå lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

6.15 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?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Deler av innvendige vannrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør, men med tanke på alder har vannrør oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og derav økt risiko for at lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.16 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt noen samsvarserklæring på anlegget.	
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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	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?	Ikke besvart

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

Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.17 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpen er fra 2024.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Totalvurdering av varmesentral	TG-0
Det registreres ingen tegn til avvik på varmpumpen.	

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2018	
Størrelse	
167 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Berederen er plassert i rom uten og sluk og det er ikke etablert noen lekkasjesikring tilknyttet berederen.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende lekkasjesikring av bereder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

6.19 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Det registreres ingen tegn til tilstrekkelig luftutskiftinger ved befaringen.

6.20 Våtrom: Bad



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**

Badet har oppnådd høy alder.

Gulvet er flatt, men det er etablert en oppkant under døren på ca 40 mm.

Det registreres utettheter i gulvbelegg og badet bør ikke brukes uten tett dusjkabinett. Ved en eventuell lekkasje eller annet fritt vann på gulvet er det fare for at det oppstår skader etasjeskillet på grunn av det utette gulvbelegget.

Tilstandsgrad 3 settes på grunn av utett gulvbelegg.

Anbefalte tiltak

Badet bør oppgraderes i sin helhet.

Kostnadsestimat**200 000 - 500 000**

Bildet viser utett gulvbelegg.

Belegget har sprukket i overgang gulv - vegg.

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme