

Seiersteds veg 16 C 2322 RIDABU

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1954

BRA: 118 m²

BRA-i: 118 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

13

TG-2

16

TG-3

0

TG-IU

2

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/31999>

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 TG2

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, vurderes det at dette mangler på hovedparten av boligen. Terrengfallet kan ikke undersøkes på tilstrekkelig måte, grunnet plassering av terrasser. Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås dirkete mot gulv og grunnmuren, og fortsatt bruk av avfukter bør påregnes.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak

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

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres enkelte fuktmerker på delevegger, det ble utført stikkprøver med fuktmåler og det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold og TG2 er satt for å belyse risiko. Selger opplyser at forholdet har vært uendret siden 2018.

Anbefalte tiltak

Fortsatt bruk av luftavfukter og jevnlig ettersyn av etasjen anbefales.

Balkong, terrasse, platting: Nordvendt

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 82 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Vinduer og dører

Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder på vinduer og balkongdør fra 1981 er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Karmer fra 1981 er værslitte. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduer, forholdet kan føre til fuktoppsug i trevirket, forkorte levetiden og vanskeliggjør overflatebehandling.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes, alternativt kan man vurdere å skifte vinduer og balkongdør fra 1981, da det kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Yttervegger

Oppsummering

Bygningens ytterkledning/fasade har stedvis slitt overflatebehandling og stedvise malingsbobler. Ingen lufter og dreneringsspalte bak trekledning, forholdet kan redusere levetiden til kledningen og påvirke veggkonstruksjonen negativt. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling bør påregnes. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Taktekking

Oppsummering

Taktekkingen og undertaket har ukjent alder. Ukjent alder tilsier at bygningsdelenes tilstand/gjenværende levetid også er ukjent.

Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

Trapp: 1. Etasje - 2. Etasje

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere håndløper på veggen for bedre sikkerhet.

Trapp

Oppsummering

Rekkverkshøyde er målt til ca 80 cm. Åpninger i rekkverket er over 10cm. Trappen har ikke håndløper på begge sider. Trappen oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm og rekkverksøyden bør heves til 90cm. Det anbefales å etablere håndløper på veggen for bedre sikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Deler av avløpsanlegget er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på avløpsrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på vannrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken kan det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

Ventilasjon

Oppsummering

Symptomer etter kondens i form av krakelert maling er registrert på enkelte vinduer, noe som tyder på at ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i rom der det ikke er etablert ventil i vindu. Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes og videre tiltak bør iverksettes ved behov.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Fallforhold er ikke kontrollert under badekar på grunn av manglende adkomst for måling. Vindu er plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og omliggende veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak overflater

Vindu og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Innvendige overflater er fornyet i perioden 2018-2025. Basert på alder så vurderes det at overflatene i hovedsak er funksjonelle med minimal bruksslitasje.

TG2 gis i bakgrunn av at takplater på ett soverom er ikke montert i henhold til monteringsanvisning, og det registreres sig/buling i plater.

Anbefalte tiltak

Utskifting av ovennevnte takplater anbefales.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekkseffekten/funksjonen til viften på våtrommet ble ikke funksjonstestet på grunn av at systemet er sensorstyrt.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales at avtrekkseffekten testes når forholdet ligger til rette.

Oppsummering av fukt

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Lovlighet

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

Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter i felles kjeller. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.5.2025

Rapportdato
30.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Annelise Stenhaug**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 26.05.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Jonas Eikeland**
Firma: **E&K Takst AS**
Adresse: **Hushagavegen 6, 2335 STANGE**

Telefon: **92482613**
Epost: **jonas@ek-takst.no**



Om bygningssakkyndig:

Er utdannet bygg-/tømrermester, og har over femten års erfaring fra byggebransjen som blant annet tømrer, bas, prosjektleder og takstingenør.

Egne premisser:

Selv om rekkehuset er en del av ett sameie så er enkelte utvendige forhold og felles bygningsdeler medtatt i rapporten, da disse er direkte tilknyttet rekkehuset. Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader av utvendige forhold tilfalle sameiet. Selger opplyser at det er enighet i sameiet om at sameiet har vedlikeholdsansvar for yttertak, utvendig kledning og kjellervinduer som er tilknyttet felles kjellergang.

Informasjon om boligen

Adresse: **Seiersteds veg 16 C, 2322 Ridabu**

Kommunenr:	3403	Gårdsnr:	8	Bruksnr:	50	Festenr:	
Seksjonsnr:	3	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1954 - Kilde: propcloud.no						
Boligtype:	Rekkehus						

Generell beskrivelse av boligen:

Del av rekkehus beliggende i Seiersteds veg 16c i Hamar kommune.

Rekkehus oppført i 1954. Grunnmur av betong med sparestein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med betongstein. Vinduer og balkongdør har karmen av tre med to og tre-lags glass.

TOMT

Felles tomt (1 781 m2 iht. propcloud) for sameiet opparbeidet med gruset biloppstillingsplass, plenareal og diverse beplantninger.

PARKERING

Parkering på felles biloppstillingsplass.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til boligen via kommunal veg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Rekkehus over tre etasjer (samt kaldtloft) bestående av:

Kjelleretasje: Gang, to boder og rom benyttet som vaskekjeller.

1. Etasje: Vindfang, stue og kjøkken.

2. Etasje: Gang, bad og tre soverom.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Synlig betong, laminat, gulvbelegg og malt heltregulv.

Vegg: Malte flater, malt panel og baderomsplater.

Himling: Takplater og malt panel.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad og vindfang (varmefolie), øvrig elektrisk oppvarming med panelovner.

Peisovn med glassdør i stue.

VENTILASJON

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vegger og spalteventiler i vinduer, kombinert med periodevis mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjelleretasje	33	33	0	0	0
1. Etasje	44	44	0	0	48
2. etasje	41	41	0	0	0
Totalt m²	118	118	0	0	48

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjelleretasje	33	16	17	Gang og rom benyttet som vaskerom.	To boder.
1. Etasje	44	44	0	Entré, stue og kjøkken.	
2. etasje	41	41	0	Gang, bad og tre soverom.	
Totalt m²	118	101	17		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Synlig grunnmursplast på østsiden av boligen.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at det er skiftet noe drenerende masser. Eksakt omfang og årstall for utførte arbeider er ikke kjent, det registreres knotteplast på østvendt del 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?	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?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
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, vurderes det at dette mangler på hovedparten av boligen. Terrengfallet kan ikke undersøkes på tilstrekkelig måte, grunnet plassering av terrasser. Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås direkte mot gulv og grunnmuren, og fortsatt bruk av avfukter bør påregnes.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Det registreres riss/sprekker i grunnmuren.

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.3 Rom under terreng



Bilde fra fuktmåling i delevegg.

Type rom under terreng

Grovkjeller

Kjelleren er innredet med boder og rom benyttet som vaskerom (påtenkt innredet som bad), det er ikke etablert membran på gulv/veggflater og det er ikke etablert mekanisk avtrekk fra rommet. Med bakgrunn i dette er rommet ikke vurdert som ett våtrom. På befaringsdagen var det påslått en frittstående luftavfukter i kjelleren.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det registreres enkelte fuktmerker på delevegger, det ble utført stikkprøver med fuktmåler og det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold og TG2 er satt for å belyse risiko. Selger opplyser at forholdet har vært uendret siden 2018.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fortsatt bruk av luftavfukter og jevnlig ettersyn av etasjen anbefales.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Sørvendt



Oversiktsbilde terrasse.

Type

Terrasse

Sørvendt terrasse tilknyttet boligens inngangsparti på 30 m². Terrasse i trekonstruksjoner med leegger av tre. Gulvflater belagt med terrassebord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Selger opplyser at terrassen er oppført i 2021.

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?

Nei

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

6.5 Balkong, terrasse, platting: Nordvendt



Oversiktsbilde terrasse.

Type	Terrasse
Utgang fra stue til nordvendt terrasse på 18 m2 med takoverbygg. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Terrassen har utebelysning. Gulvflater belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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	
TG-2	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 82 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	

6.6 Vinduer og dører



Det ingen klaring mellom omramming og vannbrettbeslag.

Beskrivelse	
Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass. To-fløyet balkongdør med karm av tre, og tre-lags glass. Boligen har entrédør med glassfelt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Sørvendte vinduer og ett kjellervindu er skiftet i 2020, øvrige vinduer med tre-lags glass og balkongdør er skiftet i 1981.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Med tanke på oppnådd alder på vinduer og balkongdør fra 1981 er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Karmer fra 1981 er værslitte. Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduer, forholdet kan føre til fuktoppsug i treverket, forkorte levetiden og vanskeliggjør overflatebehandling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes, alternativt kan man vurdere å skifte vinduer og balkongdør fra 1981, da det kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

6.7 Yttervegger



Stedvis avflasket maling.



Det registreres stedvise malingsbobler.

Type fasade

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Selger opplyser at boligen ble malt utvendig med linoljemaling i 2019 i regi av sameiet.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Bygningens ytterkledning/fasade har stedvis slitt overflatebehandling og stedvise malingsbobler. Ingen lufte og dreneringsspalte bak trekledning, forholdet kan redusere levetiden til kledningen og påvirke veggkonstruksjonen negativt. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling bør påregnes. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Ingen synlige tegn til fukt eller andre avvik fra loftsluken.

Type loft	Kaldtloft
Uinnredet kaldtloft. Adkomst via luke. Synlige trebjelker og isolasjon (glassfiber) mot underliggende etasje. Lufting i åpent raft.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Deler av kaldtloftet ble ikke undersøkt grunnet redusert/ingen tilkomstmulighet. Deler av loftet ble besiktiget etter beste evne (stikkprøveprinsippet ble benyttet).	
TG-1	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det vurderes at takrenner og nedløpsrør er skiftet siden opprinnelig byggeår, eksakt årstall er ikke kjent.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-1	

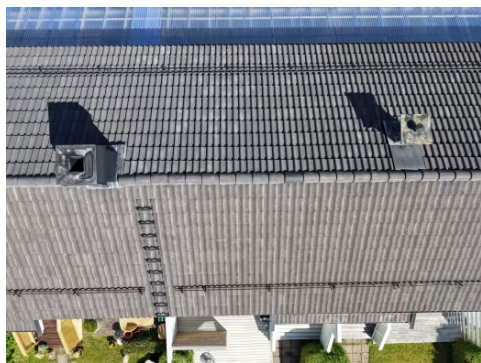
6.10 Takkonstruksjon



Boligen er oppført med saltakskonstruksjon.

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Annet
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?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	
TG-1	

6.11 Taktekking



Oversiktsbilde taktekking.

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at det har blitt utført vedlikehold med vask, utskifting av enkelte takstein og impregnering av takstein i regi av sameiet i 2024.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
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?	Ukjent

Oppsummering av taktekking

TG-2

Taktekkingen og undertaket har ukjent alder. Ukjent alder tilsier at bygningsdelenes tilstand/gjenværende levetid også er ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.12 Utstyr på tak



Det er etablert takstige og snøfanger på taket.

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
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-1

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskiller er kontrollert med nivelleringslaser.

Type Trebjelkelag

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

6.14 Ildsted/Skorstein



Vedovn med glassdør fra i 2020 i stue.

Type pipe Tegl

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

Vedovn med glassdør i stue.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Nei

Skorstein over tak er inspisert fra: Drone

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

6.15 Kjøkken



Oversiktsbilde kjøkken.



Kjøkkenventilatoren er testet med papir.

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

IKEA kjøkkeninnredning fra 2018. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp med komfyrvakt, oppvaskmaskin og kjøleskap. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malte flater og takplater.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

6.16 Lovlighet



Brannslukningsapparat er plassert i trappegang til kjeller.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

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

Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter i felles kjeller. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.17 Trapp: 1. Etasje - 2. Etasje



Trapp mellom 1. Etasje og 2. Etasje.

Beskrivelse

Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom 1. etasje og 2. etasje.

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**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere håndløper på veggen for bedre sikkerhet.

6.18 Trapp



Trapp mellom kjelleretasje og 1. Etasje.

Beskrivelse

Lukket trapp av tre med rekkverk av tre mellom kjelleretasje og 1. etasje.

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

Rekkverkshøyde er målt til ca 80 cm. Åpninger i rekkverket er over 10cm. Trappen har ikke håndløper på begge sider. Trappen oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiller slik at åpningen ikke overstiger 10cm og rekkverksøyden bør heves til 90cm. Det anbefales å etablere håndløper på veggen for bedre sikkerhet.

6.19 Avløpsrør: Fra 2018



Boligen har hovedsakelig avløpsrør av plast fra 2018.

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Hovedparten av avløpsanlegget er skiftet i 2018, arbeidet er dokumentert med bilder fra utførende rørlegger.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ukjent

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

Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.20 Avløpsrør



Det registreres en mindre del med avløpsrør av støpejern i boligen.

Type avløpsrør

Støpejern

Det er kun registrert ett kort rørstrekk av støpejern som er ført inn i vegg mot naboboehet i boligen.

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?

Ja

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

Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Deler av avløpsanlegget er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på avløpsrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.21 Vannledninger



Boligen har synlige vannrør av kobber og rør-i-rør.

Type anlegg

Kobber, Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Hovedparten av vannrørene er skiftet i 2018, ny utekran i 2024.

Er det etablert fordelerskap?

Åpen rørfordeling

Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?

Nei

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
Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på vannrør av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken kan det være hensiktsmessig å skifte vannrør.	

6.22 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i vindfang.

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
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 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-1

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.

6.23 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder er plassert i kjeller.

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2017

Størrelse

190L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

6.24 Ventilasjon



Det registreres tegn til kondens i enkelte vinduer.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vinduer. Periodvis mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Symptomer etter kondens i form av krakelert maling er registrert på enkelte vinduer, noe som tyder på at ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i rom der det ikke er etablert ventil i vindu. Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes og videre tiltak bør iverksettes ved behov.



Oversiktsbilde bad.



Sluk er skiftet i 2018.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv med gulvvarme og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er renovert i 2018.

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?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold er ikke kontrollert under badekar på grunn av manglende adkomst for måling. Vindu er plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og omliggende veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak overflater

Vindu og karmplister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

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-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Badekar med vegghengt badekararmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-IU

Avtrekkseffekten/funksjonen til viften på våtrommet ble ikke funksjonstestet på grunn av at systemet er sensorstyrt.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales at avtrekkseffekten testes når forholdet ligger til rette.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-IU

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere og bildedokumentasjon på utførelsen.

6.26 Øvrig: Innvendige overflater



Takplater er feilmontert, og det registreres sig/buling.

Beskrivelse

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de forhold som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

Himlinger: Takplater og malt panel.

Vegger: Malte flater og malt panel.

Gulv: Malt heltregulv og laminat.

Oppsummering av øvrig

TG-2

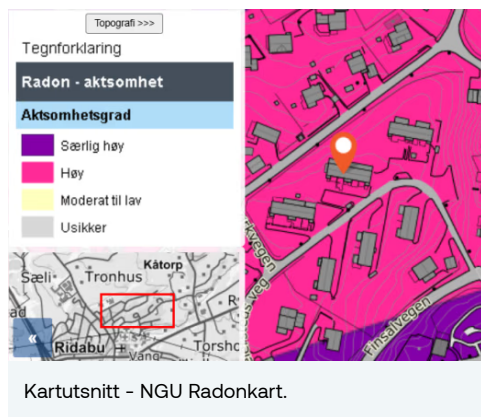
Innvendige overflater er fornyet i perioden 2018-2025. Basert på alder så vurderes det at overflatene i hovedsak er funksjonelle med minimal bruksslitasje.

TG2 gis i bakgrunn av at takplater på ett soverom er ikke montert i henhold til monteringsanvisning, og det registreres sig/buling i plater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av ovennevnte takplater anbefales.

6.27 Øvrig: Radon



Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med høy aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant